



**SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

GRUPY KAPITAŁOWEJ

P.A. NOVA Spółka Akcyjna

ZA I PÓŁROCZE 2013 ROKU

SPIS TREŚCI

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2013 ROKU.....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA ZA OKRES OD 01 STYCZNIA 2013 DO 30 CZERWCA 2013 ROKU.....	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA ZA OKRES OD 01 STYCZNIA 2013 DO 30 CZERWCA 2013 ROKU.....	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA ZA OKRES OD 01 STYCZNIA 2013 DO 30 CZERWCA 2013 ROKU.....	9
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2013 ROKU	11
1. INFORMACJE OGÓLNE	11
2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	12
2.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI	12
2.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA	12
2.3 PODSTAWA KONSOLIDACJI	12
2.4 POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, WARTOŚĆ FIRMY	12
2.5 AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO ZBYCIA	13
2.6 UJĘCIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ORAZ ZASADY USTALENIA WYNIKU FINANSOWEGO	13
2.7 WYCENA AKTYWÓW I PASYWÓW	14
3. PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI	16
3.1. SZACOWANIE REZERW NA NAPRAWY GWARANCYJNE	16
3.2. SZACOWANIE WARTOŚCI FIRMY	17
3.3. SZACOWANIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH	17
3.4. SZACOWANIE REZERW NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE	17
4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI.....	18
4.1. PODZIAŁ NA SEGMENTY	18
4.2. INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z WAŻNIEJSZYMI KLIENTAMI ZEWNĘTRZNYMI.....	19
5. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY, KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	19
5.1. ANALIZA PRZYCHODÓW WEDŁUG RODZAJÓW I DZIAŁÓW ORGANIZACYJNYCH.....	19
5.2. UMOWY O BUDOWĘ (MSR 11)	20
5.3. ANALIZA KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY	21
6. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE	21
7. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	22
8. PODATEK DOCHODOWY I INNE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO	25
9. AKTYWA TRWAŁE.....	27
9.1. AKTYWA NIEMATERIALNE	27

9.2.	WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	30
9.3.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	30
9.4.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	35
9.5.	INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE.....	37
9.6.	DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	40
10.	AKTYWA OBROTOWE	43
10.1.	ZAPASY	43
10.2.	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	43
10.3.	INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE.....	46
10.4.	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	47
11.	KAPITAŁY WŁASNE	48
12.	KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI	49
13.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	49
13.1.	REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	49
13.2.	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	52
13.3.	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	53
13.4.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE.....	56
14.	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	57
15.	INSTRUMENTY FINANSOWE	58
15.1.	KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH I ICH WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE	58
15.2.	INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKA, ZARZĄDZANIE RYZYKIEM, ANALIZA WRAŻLIWOŚCI	59
16.	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	60
17.	ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI	61
18.	INNE INFORMACJE	62
18.1.	INFORMACJE O ZATRUDNIENIU	62
18.2.	INFORMACJE O TRANSAKCYJACH GRUPY Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI (NIEOBJĘTYMI KONSOLIDACJĄ).....	62
18.3.	INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM.....	63
19.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	63
20.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	63

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej grupy kapitałowej
P.A. NOVA na dzień 30 czerwca 2013 roku**

A K T Y W A	Okres zakończony 30/06/2013 PLN '000	Okres zakończony 31/12/2012 PLN '000	Okres zakończony 30/06/2012 PLN '000
Aktywa trwałe	477 422	463 721	413 227
Wartości niematerialne	90	128	108
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	3 082	3 082	3 082
Rzeczowe aktywa trwałe	86 264	80 927	207 006
Należności długoterminowe	273	268	262
Inwestycje długoterminowe, w tym:	373 171	365 439	191 809
Nieruchomości inwestycyjne	361 076	354 016	181 829
Długoterminowe aktywa finansowe	12 095	11 423	9 980
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	14 542	13 877	10 960
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 616	8 482	4 865
Inne rozliczenia międzyokresowe	4 926	5 395	6 095
Aktywa obrotowe	70 221	84 272	82 743
Zapasy	38	36	21
Należności krótkoterminowe, w tym	38 512	45 796	45 081
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	30	11	15
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	38 482	45 785	45 066
Inwestycje krótkoterminowe,	17 937	15 113	9 837
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 734	23 327	27 804
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa razem	547 643	547 993	495 970

P A S Y W A	Okres zakończony 30/06/2013 PLN '000	Okres zakończony 31/12/2012 PLN '000	Okres zakończony 30/06/2012 PLN '000
Kapitał własny	266 792	268 096	255 105
Wyemitowany kapitał akcyjny	10 000	10 000	10 000
Akcje własne	(508)	(432)	(336)
Niezarejestrowany kapitał z emisji akcji serii E	-	-	-
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 856	142 856	142 856

Zyski zatrzymane,	114 444	115 672	102 585
w tym: Całkowite dochody okresu sprawozdawczego	(1 228)	23 381	10 294
Kapitał mniejszości	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	280 851	279 897	240 865
Długoterminowe rezerwy, w tym:	8 983	8 789	8 254
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 917	4 723	3 305
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	71	71	954
Pozostałe rezerwy	3 995	3 995	3 995
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	204 995	199 999	136 394
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	204 995	199 999	136 394
Krótkoterminowe rezerwy	1 258	2 319	1 318
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	65 531	64 216	94 657
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	436	333	484
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	65 095	63 883	94 173
Rozliczenia międzyokresowe	84	4 574	242
Pasywa razem	547 643	547 993	495 970

Wartość księgowa	266 792	268 096	255 105
Liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	26,68	26,81	25,51
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	26,68	26,81	25,51

Gliwice, 2013-08-16

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów grupy kapitałowej P.A. NOVA za okres od 01 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku

	I półrocze 2013 (01/01/2013- 30/06/2013) PLN '000	I półrocze 2012 (01/01/2012- 30/06/2012) PLN '000
Rachunek zysków i strat		
Przychody ze sprzedaży	67 030	71 472
Koszt własny sprzedaży	50 171	60 686
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	16 859	10 786
Koszty ogólnego zarządu	1 476	1 884
Koszty sprzedaży	348	337
Zysk (strata) ze sprzedaży	15 035	8 565
Pozostałe przychody operacyjne	490	225
Pozostałe koszty operacyjne	1 057	2 359
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 468	6 431
Przychody finansowe	266	6 639
Koszty finansowe	4 428	2 974
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	10 306	10 096
Podatek dochodowy	2 032	2 302
Zyski (straty) mniejszości	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	8 274	7 794
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
<u>Zysk (strata) netto</u>	<u>8 274</u>	<u>7 794</u>
Przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej	8 274	7 794
Przypadający Udziałowcom mniejszościowym	-	-
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	0,83	0,78
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	0,83	0,78
Inne całkowite dochody		
Wycena instrumentów finansowych zabezpieczających przepływy pieniężne	(9 502)	2 500
Razem inne całkowite dochody	(9 502)	2 500
<u>Razem całkowite dochody netto (zysk/strata netto skorygowany o inne dochody)</u>	<u>(1 228)</u>	<u>10 294</u>

Gliwice, 2013-08-16

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

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym grupy kapitałowej P.A. NOVA za okres od 01 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku

	I półrocze 2013 (01/01/2013- 30/06/2013) PLN '000	Rok 2012 (01/01/2012 – 31/12/2012) PLN	I półrocze 2012 (01/01/2012- 30/06/2012) PLN '000
Kapitał własny na początek okresu (BO)	268 096	250 004	250 004
Wyemitowany kapitał akcyjny na początek okresu	10 000	10 000	10 000
Zmiany wyemitowanego kapitału akcyjnego	-	-	-
<u>Wyemitowany kapitał akcyjny na koniec okresu</u>	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
Akcje własne na początek okresu (wartość ujemna)	(432)	(261)	(261)
Zmiany stanu akcji własnych	(76)	(171)	(75)
a) zwiększenia (wartość ujemna), z tytułu nabycia akcji własnych w ramach programu skupu akcji własnych	(76)	(171)	(75)
<u>Akcje własne na koniec okresu (wartość ujemna)</u>	<u>(508)</u>	<u>(432)</u>	<u>(336)</u>
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną na początek okresu	142 856	142 856	142 856
Zmiany nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną	-	-	-
<u>Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną na koniec okresu</u>	<u>142 856</u>	<u>142 856</u>	<u>142 856</u>
Niezarejestrowany kapitał akcyjny na początek okresu	-	-	-
Zmiany stanu niezarejestrowanego kapitału akcyjnego	-	-	-
a) zwiększenie/zmniejszenie, z tytułu rozliczenia emisji akcji serii E	-	-	-
Niezarejestrowany kapitał akcyjny na koniec okresu	-	-	-
Zyski zatrzymane na początek okresu	115 672	97 409	97 409
Zmiany stanu zysków zatrzymanych	(1 228)	18 263	5 176

a) zwiększenie z tytułu całkowitych dochodów okresu	(1 228)	23 381	10 294
b) zwiększenie z tytułu korekty błędów	-	-	-
c) zmniejszenie w związku z objęciem konsolidacją po raz pierwszy		(127)	(127)
d) zmniejszenie w związku z przeznaczeniem na wypłatę dywidendy		(4 991)	(4 991)
<u>Zyski zatrzymane na koniec okresu</u>	<u>114 444</u>	<u>115 672</u>	<u>102 585</u>
<u>Kapitał własny na koniec okresu</u>	<u>266 792</u>	<u>268 096</u>	<u>255 105</u>

Gliwice, 2013-08-16

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

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych grupy kapitałowej
P.A. NOVA za okres od 01 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013 roku**

	I półrocze 2013 (01/01/2013- 30/06/2013) PLN '000	I półrocze 2012 (01/01/2012- 30/06/2012) PLN '000
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	8 274	7 794
Korekty razem	12 383	(6 265)
- Amortyzacja	1 444	1 465
- (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	133	160
- Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 665	1 575
- Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	80	1 537
- Zmiana stanu rezerw	(868)	1 101
- Zmiana stanu zapasów	(3)	74
- Zmiana stanu należności	7 280	(6 306)
- Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem pożyczek i kredytów, leasingu oraz podatku dochodowego od osób prawnych	(11 819)	33 827
- Podatek dochodowy naliczony	736	1 931
- Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(6 177)	(6 118)
- Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 438	(3 014)
- Inne korekty	13 474	(32 497)
<u>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</u>	<u>20 657</u>	<u>1 529</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	58	9 010
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych	-	8
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	58	8
a) w jednostkach powiązanych	6	-
- odsetki	6	-
b) w pozostałych jednostkach, w tym	52	-
- dywidendy i udziały w zyskach	38	-
- odsetki	14	-
- zbycie inwestycji w krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
Wydatki	27 744	77 058

Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 531	49 489
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	20 535	27 279
Na aktywa finansowe, w tym:	678	290
a) w jednostkach powiązanych, w tym:	240	290
- nabycie aktywów finansowych	-	25
- udzielone pożyczki	240	265
b) w jednostkach pozostałych:	438	-
- nabycie aktywów finansowych	438	-
- udzielone pożyczki	-	-
<u>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</u>	<u>(27 686)</u>	<u>(68 048)</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	67 925	141 644
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
Kredyty i pożyczki	67 860	140 959
Inne	65	685
Wydatki	58 072	75 620
Nabycie akcji własnych	77	75
Splata kredytów i pożyczek	53 732	73 057
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	270	233
Odsetki	3 860	2 255
Inne wydatki finansowe	133	-
<u>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</u>	<u>9 853</u>	<u>66 024</u>
<u>Przepływy pieniężne netto razem</u>	<u>2 824</u>	<u>(495)</u>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	2 824	(495)
Środki pieniężne na początek okresu	15 113	9 372
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	17 937	8 877
- o ograniczonej możliwości dysponowania	14 284	6 348

Gliwice, 2013-08-16

<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 objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 30 czerwca 2013 roku

1. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

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

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

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

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

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

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

PA NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów

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

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

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

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

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

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

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

Inne podmioty powiązane z Grupą Kapitałową:

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

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

2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

2.1 Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o **Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej**. Sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 oraz MSR 27 i przestrzegano w nim tych samych zasad (polityki) rachunkowości oraz metod obliczeniowych, co w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

2.2 Podstawa sporządzenia

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

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

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

2.3 Podstawa konsolidacji

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

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

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

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

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

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

2.4 Połączenia jednostek gospodarczych, wartość firmy

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

- 1) Utworzono i objęto konsolidacją pełną spółkę PA Nova Invest 1 Sp. z o.o.,

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

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

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia. Jednostki generujące przepływy pieniężne, do których alokuje się wartość firmy, testuje się pod względem utraty wartości raz w roku lub częściej, jeśli można wiarygodnie przypuszczać, że utrata wartości wystąpiła. Jeśli wartość odzyskiwalna jednostki generującej przepływy pieniężne jest mniejsza od jej wartości bilansowej, stratę z tytułu utraty wartości alokuje się najpierw w celu redukcji kwoty bilansowej wartości firmy alokowanej do tej jednostki, a następnie do pozostałych aktywów tej jednostki proporcjonalnie do wartości bilansowej poszczególnych składników aktywów tej jednostki. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

2.5 Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia

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

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

2.6 Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Wycena aktywów i pasywów

Wartości niematerialne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

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

Rozliczenia międzyokresowe czynne to przede wszystkim rozliczenia międzyokresowe powstałe w związku z wyceną kontraktów długoterminowych (budowlanych) zgodnie z MSR 11. Do wyceny kontraktów budowlanych Grupa stosuje metodę „zerowego zysku”. Polityka rachunkowości Grupy dopuszcza odstępstwo od tej metody w szczególnie uzasadnionych wypadkach. Odstępstwo wymaga uchwały Zarządu wraz z uzasadnieniem.

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

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

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

Pozostałe kapitały to:

1) Akcje własne wykazywane w cenie nabycia

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

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

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

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

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

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

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

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

Do rozliczeń międzyokresowych (pasywnych) zalicza się:

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

3. PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI

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

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

3.1. Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne

Specyfika działalności Jednostki dominującej wymaga udzielania gwarancji usunięcia wad i usterek (gwarancja i rękojmia) z tytułu wykonywanych robót budowlanych. Równocześnie zlecniodawcy wymagają złożenia odpowiednich zabezpieczeń na wypadek nie wykonania zobowiązań gwarancyjnych. Zabezpieczenia ustalane są na poziomie określonym umownie w wysokości 2,5 lub 5 % wartości wykonanych prac. Doświadczenie zarządu pokazuje, że faktyczna wartość kosztów ponoszonych przy usuwaniu wad i usterek w okresie gwarancyjnym kształtuje się na zupełnie innym (niższym) poziomie. Toteż gwarancje na naprawy gwarancyjne wykazywane są w wysokości oszacowanej przez Zarząd przy udziale osób bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację poszczególnych zleceń (kierownicy budów).

3.2. Szacowanie wartości firmy

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

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

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

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

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

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

Co do ustalonych w powyższy sposób wartości na zakończenie roku 2011 wykonano testy na utratę wartości firmy, które potwierdziły, że nie nastąpiła utrata wartości firmy.

3.3. Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych

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

3.4. Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne

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

4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

4.1. Podział na segmenty

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

Opis aktywa / zobowiązania	Obiekty deweloperskie na własny rachunek - zrealizowane i oddane do użytkowania	Obiekty deweloperskie na własny rachunek – w trakcie realizacji lub w przygotowaniu	Obiekty deweloperskie i budowlane realizowane w ramach kontraktów z podmiotami zewnętrznymi	Działalność projektowa	Działalność informatyczna	Aktywa / zobowiązania nie przyporządkowane do żadnego segmentu (związane z całością działalności Grupy)
Wartości niematerialne, w tym wartość firmy	3 084	3	12	43	18	12
Rzeczowe aktywa trwałe	31 975	42 477	1 271	193	221	10 127
Należności długoterminowe	273	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	304 008	15 656	41 412	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	2	7 202	-	-	-	4 891
Razem nakłady inwestycyjne (Aktywa trwałe minus Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe)	339 342	65 338	42 695	236	239	15 030
Zapasy i Należności krótkoterminowe	2 388	102	29 195	114	546	6 205
Inwestycje krótkoterminowe	13 217	384	-	-	-	4 336

Zobowiązania z tytułu kredytów	(217 825)	-	-	-	-	(26 567)
Przychody ze sprzedaży	19 701	-	44 054	666	2 567	42
Koszt wytworzenia plus koszty sprzedaży	7 907	46	39 197	699	2 670	-
Koszty finansowe	3 592	-	781	11	43	1
Wynik finansowy segmentu	8 202	(46)	4 076	(44)	(146)	41

4.2. Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi

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

5. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY, KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

5.1. Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych

Przychody	I półrocze 2013	I półrocze 2012
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług	64 908	63 998
Przychody ze sprzedaży towarów	2 122	7 474
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży usług	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-

Przychody ze sprzedaży usług według poszczególnych działów organizacyjnych	I półrocze 2013	I półrocze 2012
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	44 054	52 154
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody ze sprzedaży usług projektowych	666	209
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody ze sprzedaży usług informatycznych	445	1 178

w tym: od jednostek powiązanych	13	-
Przychody usług wynajmu	19 701	10 416
w tym: od jednostek powiązanych	141	-
Przychody ze sprzedaży usług pozostałych	42	41
w tym: od jednostek powiązanych	30	26
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	64 908	63 998
w tym: od jednostek powiązanych	184	26

Przychody ze sprzedaży towarów według poszczególnych działów organizacyjnych	I półrocze 2013	I półrocze 2012
Przychody ze sprzedaży - dział informatyczny	2 122	7 474
w tym: od jednostek powiązanych	5	-
Pozostałe przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	2 122	7 474
w tym: od jednostek powiązanych	5	-

5.2. Umowy o budowę (MSR 11)

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

Kwoty w tys. zł

	przychody z tytułu umowy*	metoda określenia przychodów	metoda zastosowana do określenia stanu zaawansowania umowy	łączna kwota poniesionych kosztów	kwota otrzymanych zaliczek (wystawionych faktur)	kwota sum zatrzymanych
Umowa 1	15 054	zerowego zysku	nie dotyczy	15 054	7 500	-
Umowa 2	13 468	zerowego zysku	nie dotyczy	13 468	12 900	-
Umowa 3	296	zerowego zysku	nie dotyczy	296	-	-
Umowa 4	925	zerowego zysku	nie dotyczy	925	-	-
Inne	761	zerowego zysku	nie dotyczy	761	-	-
Razem:	30 505			30 505	20 400	-

*kwota przychodów ujawniona od początku trwania kontraktu (może obejmować przychody wykazane w sprawozdaniach z całkowitych dochodów w kilku okresach)

5.3. Analiza kosztu własnego sprzedaży

Analiza kosztów wytworzenia produktów według rodzaju	I półrocze 2013	I półrocze 2012
amortyzacja	1 444	1 465
zużycie materiałów i energii	8 651	30 501
usługi obce	39 245	78 597
podatki i opłaty	2 105	1 491
wynagrodzenia	4 082	3 993
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	882	1 241
pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	1 516	711
Koszty według rodzaju, razem	57 925	117 999
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(1 958)	(693)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby grupy (wielkość ujemna)	(5 859)	(60 405)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(348)	(337)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(1 476)	(1 884)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	48 284	54 680

Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów	I półrocze 2013	I półrocze 2012
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 887	6 006

Razem koszt własny sprzedaży	50 171	60 686
-------------------------------------	---------------	---------------

6. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	I półrocze 2013	I półrocze 2012
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Dotacje	-	-
Inne przychody operacyjne	490	225

Na inne przychody operacyjne składają się:		
pożytki z nieruchomości inwestycyjnych	35	112
odwrócenie odpisów aktualizujących należności	113	56
odszkodowania	332	17

Zwrócony VAT		
Rozwiązanie rezerw na koszty		
rozliczenie przeszacowanych środków trwałych pozyskanych z leasingu proporcjonalnie do okresu zużycia (amortyzacji)		
rozwiązanie pozostałych rezerw		
pozostałe	10	40

Pozostałe koszty operacyjne	I półrocze 2013	I półrocze 2012
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	9	1 538
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	387	34
Inne koszty operacyjne	661	787

Na inne koszty operacyjne składają się:		
koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych	336	253
odpisy należności nieściągalnych	-	-
darowizny	13	5
Wartość ewidencyjna środków trwałych zakupionych po zakończeniu umów leasingu operacyjnego kwalifikowanego na zasadach leasingu finansowego	-	-
Odpis w koszty rozliczanych w czasie nakładów poniesionych poza terenem obiektu w Przemysłu niezbędnych dla funkcjonowania Galerii Sanowa	-	-
pozostałe	312	529

7. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	I półrocze 2013	I półrocze 2012
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	38	-
od jednostek powiązanych	-	-
Odsetki, w tym:	170	1 094
od jednostek powiązanych	71	74
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	58	5 545

Przychody finansowe z tytułu odsetek	I półrocze 2013	I półrocze 2012
z tytułu udzielonych pożyczek	78	74

od jednostek powiązanych, w tym:	71	74
od jednostek zależnych	71	74
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od pozostałych jednostek	7	-
pozostałe odsetki	92	1 020
od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od pozostałych jednostek	92	1 020
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	170	1 094

Inne przychody finansowe	I półrocze 2013	I półrocze 2012
dodatnie różnice kursowe	22	-
zrealizowane	9	-
niezrealizowane	13	-
rozwiązane rezerwy (z tytułu)	-	-
Pozostałe, w tym	36	5 545
- zysk wykazany w związku z przejęciem kontroli nad spółką	-	5 470
- inne	-	75
Inne przychody finansowe, razem	58	5 545

Koszty finansowe	I półrocze 2013	I półrocze 2012
Odsetki w tym:	3 944	2 496
dla jednostek powiązanych	-	-
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	80	100

Inne	404	378
------	-----	-----

Koszty finansowe z tytułu odsetek	I półrocze 2013	I półrocze 2012
od kredytów i pożyczek	3 944	2 496
dla jednostek powiązanych, w tym:	-	-
dla jednostek zależnych	-	-
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	-	-
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek	3 944	2 496
pozostałe odsetki	-	-
dla jednostek powiązanych, w tym:	-	-
dla jednostek zależnych	-	-
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	-	-
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek	-	-
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	3 944	2 496

Inne koszty finansowe	I półrocze 2013	I półrocze 2012
ujemne różnice kursowe, w tym:	141	252
zrealizowane	152	219
niezrealizowane	(11)	33
utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
pozostałe, w tym:	263	126
koszty gwarancji bankowych	117	91
opłaty w związku z obecnością na GPW	25	25
inne	121	10

Inne koszty finansowe, razem	404	378
------------------------------	-----	-----

8. PODATEK DOCHODOWY I INNE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO

Podatek dochodowy bieżący	I półrocze 2013	I półrocze 2012
Zysk (strata) brutto	10 306	10 096
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów) (pozycje ze znakiem + zwiększają podstawę opodatkowania, ze znakiem – zmniejszają podstawę opodatkowania)	-	-
Straty jednostek zależnych nie zmniejszające podstawy opodatkowania Grupy Kapitałowej	68	1 524
Korekty konsolidacyjne – doliczenie zysków / odliczenie strat zrealizowanych/poniesionych przez P.A. NOVA S.A. podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym / zmniejszających podstawę opodatkowania, wyłączonych w sprawozdaniu skonsolidowanym	-	(3 488)
amortyzacja nie stanowiąca kosztów uzyskania przychodów	561	549
amortyzacja „podatkowa” nie odniesiona w rachunek zysków i strat		(1 460)
wynagrodzenia i koszty ZUS zaliczone do kosztów uzyskania przychodów w innym okresie niż do kosztów w rachunku zysków i strat	1	1
koszty reprezentacji i reklamy nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	47	44
inne koszty rodzajowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	43	53
Inne koszty rodzajowe odliczone od podstawy opodatkowania wykazane w rachunku zysków i strat w innych okresach	-	(3)
rezerwy (utworzenie/wzrost) nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	(977)	650
odpisy aktualizujące - utworzenie	358	247
odpisy aktualizujące - rozwiązanie	(111)	(51)
Odpisane należności nieściągalne		
Odpisane wartości ewidencyjne środków trwałych wykupionych z leasingu		
przekazane darowizny	14	5
raty leasingowe nie zaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów		(266)
dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach	-	-
zarachowane do przychodów, nie otrzymane odsetki	(92)	(2 912)

odsetki otrzymane zarachowane do przychodów poprzednich okresów	1	994
zarachowane do kosztów, nie zapłacone odsetki		1 077
Odsetki zapłacone, zarachowane do kosztów poprzednich okresów		(46)
koszty finansowe leasingu	15	27
różnice kursowe niezrealizowane	(52)	273
niezrealizowane zyski / straty z wyceny aktywów finansowych	80	100
przeszacowana wartość sprzedanej nieruchomości wpływająca na obniżenie zysku ze sprzedaży nieruchomości, nie stanowiąca podatkowych kosztów uzyskania przychodów	-	-
koszty emisji akcji obciążające (zmniejszające) kapitał	-	-
różnice wynikające z innego w czasie zaliczenia do przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych	2 398	2 708
inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) nie podlegające opodatkowaniu	(2)	
inne koszty (pozostałe operacyjne i finansowe) nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	7	108
Inne koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów, nie będące kosztami ujętymi w rachunku zysków i strat	-	-
Przychody niezaliczone do przychodów podatkowych		(19)
Odliczenia od dochodu strat poniesionych w latach ubiegłych	(20)	(35)
Inne odliczenia od podstawy opodatkowania	(281)	(14)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	3 872	10 162
Podatek dochodowy według stawki 19 %	736	1 931
Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	-	-
Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracjach podatkowych konsolidowanych spółek, w tym:		1 931
wykazany w rachunku zysków i strat		1 931
dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	-	-
dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
podatek odroczony	1 296	371
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	2 032	2 302

9. AKTYWA TRWAŁE

9.1. Aktywa niematerialne

Aktywa niematerialne (struktura własnościowa)	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
a) własne	90	128	108
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym leasingu			
Aktywa niematerialne razem:	90	128	108

Zmiany aktywów niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2013r. do 30.06.2013r.							
Wyszczególnienie	a	b	c		d	e	Aktywa niematerialne razem
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Nabyte koncesje, patenty	Oprogramowanie komputerowe	Inne aktywa niematerialne	Zaliczki na aktywa niematerialne	
a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu	-	-	920	920	31	-	951
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	9	9	-	-	9
- nabycia	-	-	9	9	-	-	9
- objęcia konsolidacją	-	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	929	929	31	-	960
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	802	802	21	-	823
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	42	42	5	-	47
- amortyzacja bieżąca	-	-	42	42	5	-	47

g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	844	844	26	-	870
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	-	-	85	85	5	-	90

Zmiany aktywów niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.							
Wyszczególnienie	a	b	c		d	e	
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Nabyte koncesje, patenty		Inne aktywa niematerialne	Zaliczki na aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne razem
				Oprogramowanie komputerowe			
a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu	-	-	786	-	13	-	799
b) zwiększenia (z tytułu)			134	-	18	-	152
- nabycia	-	-	134	-	9	-	143
- objęcia konsolidacyjne	-	-	-	-	9	-	9
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	920	-	31	-	951
e) skumulowana				-	6	-	715

amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	709				
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	93	-	15	-	108
- amortyzacja bieżąca	-	-	93	-	15	-	108
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	802	-	21	-	823
h) odpisy z tytułu trwałej utrąty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utrąty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	118	-	10	-	128

Zmiany aktywów niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2012r. do 30.06.2012r.							
Wyszczególnienie	a	b	c		d	e	
	Koszty zakończony ch prac rozwojowyc h	Wartość firmy	Nabyte koncesje, patenty		Inne aktywa niematerial ne	Zaliczki na aktywa niematerial ne	Aktywa niematerial ne razem
				Oprogramo wanie komputero we			
a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu	-	-	786	786	13	-	799
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	54	54	18	-	72
- nabycia	-	-	54	54	9	-	63
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec				840	31	-	871

okresu	-	-	840				
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	709	709	6	-	715
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	41	41	7	-	48
- amortyzacja bieżąca	-	-	41	41	7	-	48
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	750	750	13	-	763
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	-	-	90	90	18	-	108

9.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

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

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

9.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
a) środki trwałe (w tym)	82 165	80 276	99 229
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	46 445	43 654	64 553
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	31 858	32 233	30 014
- urządzenia techniczne i maszyny	789	937	1 065
- środki transportu	1 029	1 226	1 383
- inne środki trwałe	665	742	623
- inwestycje w obcych środkach trwałych	1 379	1 484	1 591

b) środki trwałe w budowie	4 099	651	107 384
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	393
Rzeczowe aktywa trwałe razem	86 264	80 927	207 006

Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa)	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
a) własne	85 935	80 258	206 317
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	329	669	689
- leasingu	329	669	689
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem	86 264	80 927	207 006

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2013r. do 30.06.2013r.							
Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego o gruntu)	-budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-urządzenia techniczne i maszyny	-środki transportu	-inne środki trwałe	- inwestycje w obce środki trwałe	-razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	43 918	35 553	3 085	4 887	1 696	2 121	91 260
b) zwiększenia (z tytułu)	2 849	112	69	211	44		3 285
- nabycia	-	-	16	-	44		60
- przejęcia z inwestycji	2 849	112	53	-	-		3 014
- objęcia konsolidacją	-	-	-	211	-		211
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-		-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	(38)	-	-	(38)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	(38)	-	-	(38)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-		-

- inne	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	46 767	35 665	3 154	5 060	1 740	2 121	94 507
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	264	3 320	2 165	3 661	936	636	10 982
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	58	487	200	370	139	106	1 360
- amortyzacja bieżąca	58	487	200	408	139	106	1 398
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	-	(38)	-	-	(38)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
- korekta amortyzacji w związku z reklasyfikacją	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	322	3 807	2 365	4 031	1 075	742	12 342
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	46 445	31 858	789	1 029	665	1 379	82 165

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.

Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego o gruntu)	-budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-urządzenia techniczne i maszyny	-środki transportu	-inne środki trwałe	- inwestycje w obce środki trwałe	-razem środki trwałe
------------------	---	--	----------------------------------	--------------------	---------------------	-----------------------------------	----------------------

a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	41 623	32 910	3 901	4 597	1 393	2 121	86 545
b) zwiększenia (z tytułu)	33 839	2 643	383	333	432	-	37 630
- nabycia	-	-	309	333	427		1 069
- przejęcia z inwestycji	165	2 643	54	-	-		2 862
- objęcia konsolidacją	33 674	-	-	-	-		33 674
- inne	-	-	20	-	5		25
c) zmniejszenia (z tytułu)	(31 544)	-	(1 199)	(43)	(130)		(32 916)
- likwidacji	-	-	(955)	(5)	(110)		(1 070)
- sprzedaży	(10 538)	-	(50)	(38)	-		(10 626)
- przemieszczenia wewnętrznego	(21 006)	-	(6)	-	(20)		(21 032)
- inne	-	-	(188)	-	-		(188)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	43 918	35 553	3 085	4 887	1 695	2 121	91 259
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	150	2 432	2 747	2 779	857	424	9 389
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	114	888	(599)	882	96	213	1 594
- amortyzacja bieżąca	114	935	434	924	205	213	2 826
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych			(50)	(38)			(88)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	(983)	(4)	(110)	-	(1 097)
- korekta amortyzacji w związku z reklasifikacją	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	(47)	-	-	-	-	(47)

g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	264	3 320	2 148	3 661	953	637	10 983
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	43 654	32 233	937	1 226	742	1 484	80 276

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2012r. do 30.06.2012r.							
Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego o gruntu)	-budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-urządzenia techniczne i maszyny	-środki transportu	-inne środki trwałe	- inwestycje w obce środki trwałe	-razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	41 623	32 910	3 901	4 597	1 393	2 121	86 545
b) zwiększenia (z tytułu)	33 674	-	134	40	179	-	34 027
- nabycia	-	-	107	40	179	-	326
- przejęcia z inwestycji	-	-	27	-	-	-	27
- objęcia konsolidacją	33 674	-	-	-	-	-	33 674
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	10 538	-	-	-	-	-	10 538
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	10 538	-	-	-	-	-	10 538
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-

- inne	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	64 759	32 910	4 035	4 637	1 572	2 121	110 034
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	150	2 432	2 747	2 779	857	424	9 389
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	56	464	223	475	92	106	1 416
- amortyzacja bieżąca	56	464	223	475	92	106	1 416
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
- korekta amortyzacji w związku z reklasifikacją	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-	-
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	206	2 896	2 970	3 254	949	530	10 805
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	64 553	30 014	1 065	1 383	623	1 591	99 229

9.4. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-	-
jednostek współzależnych	-	-	-

b) od pozostałych jednostek	273	268	262
- depozyty pieniężne zabezpieczające wydane gwarancje bankowe	-	-	-
- depozyt zabezpieczający spłaty kredytu	273	268	262
c) odpisy aktualizujące wartości należności	-	-	-
Należności długoterminowe brutto:	273	268	262

Zmiana stanu należności długoterminowych (wg tytułów)	Okres od 01/01/2013 do 30/06/2013	Okres od 01/01/2012 do 31/12/2012	Okres od 01/01/2012 do 30/06/2012
stan na początek okresu	268	11 247	11 247
zwiększenia (z tytułu)	5	21	15
sprzedaży nieruchomości do spółki współzależnej	-	-	-
przekazanie na depozyty bankowe	-	-	-
naliczenie odsetek od depozytów	5	21	15
wycena pozycji w walutach obcych	-	-	-
zmniejszenia (z tytułu)	-	11 000	11 000
rozwiązanie depozytów bankowych	-	11 000	-
objęcia konsolidacją pełną spółki od której przysługuje należność	-	-	11 000
wycena pozycji w walutach obcych	-	-	-
stan na koniec okresu	273	268	262

Zmiana stanu odpisów aktualizujących należności długoterminowych (wg tytułów)	Okres od 01/01/2013 do 30/06/2013	Okres od 01/01/2012 do 31/12/2012	Okres od 01/01/2012 do 30/06/2012
a) stan na początek okresu	-	-	-
b) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-	-

Należności długoterminowe (struktura walutowa)	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
a) w walucie polskiej (w zł)	273	268	262
b) w walutach obcych	-	-	-
- należności długoterminowe w EURO (w tys. EURO)	-	-	-
- należności długoterminowe w EURO po przeliczeniu na zł (w tys. zł)	-	-	-

9.5. Inwestycje długoterminowe

Nieruchomości inwestycyjne	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Nieruchomości użytkowane (wynajmowane)	304 008	302 688	131 291
Pozostałe nieruchomości inwestycyjne	57 068	51 328	50 538
Razem	361 076	354 016	181 829

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych	Okres od 01/01/2013 do 30/06/2013	Okres od 01/01/2012 do 31/12/2012	Okres od 01/01/2012 do 30/06/2012
Zmiana stanu nieruchomości			
a) stan na początek okresu	354 016	173 632	173 632
b) zwiększenie (z tytułu)	9 913	204 809	27 280
- przekwalifikowane			
- nabycie / wytworzenie	9 913	33 423	27 280
- przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie w związku z oddaniem do użytkowania		171 386	
- objęcie konsolidacją			
c) zmniejszenia (z tytułu)	2 853	24 425	19 083
- sprzedaży	-	-	2 091
- przekwalifikowanie do rzeczowych aktywów trwałych (w ramach jednostki dominującej oraz w związku ze sprzedażą do spółek objętych konsolidacją)	2 853	1 777	-
- sprzedaż / wniesienie do spółki celowej nieobjętej konsolidacją	-	-	-
- wydanie na potrzeby realizacji kontraktu			

deweloperskiego	-	22 648	16 992
- korekta wartości wydania na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego		-	
d) stan na koniec okresu	361 076	354 016	181 829

Długoterminowe aktywa finansowe	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
a) w jednostkach zależnych	9 608	9 301	8 952
- udziały lub akcje	6 626	6 626	6 626
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	2 770	2 530	2 260
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	212	145	66
- dopłaty / kapitały rezerwowe itp.	-	-	-
b) w jednostkach współzależnych	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
d) w znaczącym inwestorze	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-

- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
f) pozostałych jednostkach	2 487	2 122	1 028
- udziały lub akcje	2 225	1 868	1 028
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	262	254	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	12 095	11 423	9 980

Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych	Okres od 01/01/2013 do 30/06/2013	Okres od 01/01/2012 do 31/12/2012	Okres od 01/01/2012 do 30/06/2012
a) stan na początek okresu	11 423	22 202	22 202
b) zwiększenia (z tytułu)	806	1 709	274
- nabycie/objęcie udziałów	438	-	-
- udzielenie pożyczki	290	720	200
- naliczenie odsetek od pożyczki	78	149	74
- przekwalifikowanie inwestycji		840	
c) zmniejszenia (z tytułu)	134	12 488	12 496

- sprzedaż udziałów	-	-	-
- wycena udziałów	80		
- objęcie konsolidacją udziałów	-	50	12 488
- objęcie konsolidacją pożyczek dla spółek wyłączonych z konsolidacji	50	12 400	
- objęcie konsolidacją naliczonych odsetek	4	38	8
d) stan na koniec okresu	12 095	11 423	9 980

9.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
a) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	8 482	5 618	5 618
odniesionych na wynik finansowy	8 482	5 618	5 618
		-	
odniesionych na kapitał własny		-	
		-	
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy		-	
		-	
b) Zwiększenia	2 365	7 289	1 243
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):			
- odpisu aktualizującego	47	103	32
- wyceny pozycji w walutach obcych	3	3	
- rezerw na naprawy gwarancyjne	-	-	
- rezerw pozostałych	-	240	115
- rezerw i przychodów przyszłych okresów podlegających opodatkowaniu w jednostce dominującej	2	1 031	1 044
- niewypłaconych wynagrodzeń / rezerw na niewypłacone wynagrodzenia		-	
- niezapłaconych odsetek	43	606	52
- opodatkowania transakcji sprzedaży nieruchomości / usług do spółek objętych konsolidacją do wysokości kwoty nieuwzględnionej w wyniku skonsolidowanym	34	4 904	

- strat podatkowych podlegających odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach	5	305	
odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)		-	
- inne różnice przejściowe		97	
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)		-	
- wyceny instrumentów finansowych odniesionej na „Inne całkowite dochody”	2 231	-	
odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)		-	
		-	
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)		-	
		-	
c) Zmniejszenia	1 231	4 425	1 996
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)			
- rozwiązania odpisu aktualizującego	-	4	-
- storna wyceny pozycji w walutach obcych	2	1 208	-
- rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne	-	-	-
- rozwiązania pozostałych rezerw	145	750	-
- zapłaty odsetek	53	9	-
- ujęcia w rachunku zysków i strat kwot opodatkowanych w poprzednich okresach	1 031	844	
- zapłaty nieopłaconych kwot na ZFŚS	-	-	1
- korekty aktywa na poczet opodatkowania transakcji sprzedaży nieruchomości do spółki współzależnej do wysokości kwoty nieuwzględnionej w wyniku skonsolidowanym w związku z objęciem spółki konsolidacją pełną	-	-	1 039
- innych różnic przejściowych	-	1	-
- odliczenia strat podatkowych	-	-	-
- zmiana kwalifikacji aktywów na podatek wynikających z korekt konsolidacyjnych	-	-	370
odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-	-
- kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na podatek	-	773	-

-zmniejszenia różnicy pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową w związku z objęciem konsolidacją pełną		837	
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-	-
- wyceny instrumentów finansowych odniesionej na Inne całkowite dochody	-	-	586
	-	-	-
odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-	-
	-	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-	-
	-	-	-
d) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	9 616	8 482	4 865
odniesionych na wynik finansowy	7 385	8 482	3 796
		-	
odniesionych na kapitał własny	2 231	-	1 069
	-	-	-
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-	-

Inne rozliczenia międzyokresowe	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	4 926	5 395	6 095
- koszty uruchomionych produktów bankowych	41	65	104
- ubezpieczenia	-	-	-
- koszty pozyskania najemców	1 714	1 871	1 554
- koszty pozyskania finansowania	-	-	246
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	3 171	3 459	3 748
- inne koszty związane z przygotowaniem własnych obiektów komercyjnych	-	-	443

10. AKTYWA OBROTOWE

10.1. Zapasy

Zapasy	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
materiały	1	-	2
półprodukty i produkty w toku		-	
produkty gotowe		-	
towary	37	36	19
Zapasy, razem	38	36	21

10.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
od jednostek powiązanych	30	11	15
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	30	11	15
do 12 miesięcy	30	11	15
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
inne	-	-	-
dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
należności od pozostałych jednostek	38 482	45 785	45 066
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	31 718	37 905	28 941
do 12 miesięcy	21 143	30 152	23 800
powyżej 12 miesięcy	10 575	7 753	5 141
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 509	3 133	9 992
Środki z emisji akcji serii E zablokowane na rachunku Oferującego do czasu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego	-	-	-
inne	4 255	4 747	6 133
dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	38 512	45 796	45 081
odpisy aktualizujące wartość należności w tym:	2 878	1 587	1 047
- z tytułu dostaw i usług	1 904	1 190	597

- inne	974	397	450
Należności krótkoterminowe brutto, razem	41 390	47 383	46 128

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
z tytułu dostaw i usług, w tym:	30	11	15
od jednostek zależnych	30	11	15
od jednostek współzależnych	-	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-	-
od znaczącego inwestora	-	-	-
od jednostki dominującej	-	-	-
inne, w tym:	-	-	-
od jednostek zależnych	-	-	-
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	30	11	15
odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	30	11	15

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	Okres od 01/01/2013 do 30/06/2013	Okres od 01/01/2012 do 31/12/2012	Okres od 01/01/2012 do 30/06/2012
a) Stan na początek okresu	2 165	901	901
b) zwiększenia (z tytułu)	826	1 436	248

- utworzenie odpisów	826	1 436	248
c) zmniejszenia (z tytułu)	113	172	102
- wykorzystanie	2	50	9
- rozwiązanie	110	122	93
d) Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	2 878	2 165	1 047

Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
do 1 miesiąca	15 811	12 521	12 319
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	411	10 234	1 744
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 109	2 265	1 901
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	456	290	2 190
powyżej 1 roku	10 575	7 753	5 141
należności przeterminowane (brutto)	4 260	6 516	6 244
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	33 622	39 579	29 539
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	1 904	1 674	598
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	31 718	37 905	28 941

Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
do 1 miesiąca	1 109	2 398	1 049
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	588	846	168
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	293	720	1 330
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 372	1 536	3 051
powyżej 1 roku	898	1 016	646
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	4 260	6 516	6 244
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	1 904	1 674	598
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	2 356	4 842	5 646

10.3. Inwestycje krótkoterminowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
a) w jednostkach zależnych	-	-	-
udziały lub akcje	-	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
udzielone pożyczki	-	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
b) w jednostkach współzależnych	-	-	-
udziały lub akcje	-	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
udzielone pożyczki	-	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
	-	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
udziały lub akcje	-	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
udzielone pożyczki	-	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
	-	-	-
d) w znaczącym inwestorze	-	-	-
udziały lub akcje	-	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-	-

inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
udzielone pożyczki	-	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
	-	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-	-
udziały lub akcje	-	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
udzielone pożyczki	-	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
f) w pozostałych jednostkach	-	-	960
udziały lub akcje	-	-	960
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
udzielone pożyczki	-	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
g) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym:	17 937	15 113	8 877
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	17 937	15 113	6 477
inne środki pieniężne	-	-	2 400
h) inne aktywa pieniężne	-	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	17 937	15 113	9 837

10.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	3 630	1 548	2 685

- ubezpieczenia majątkowe	219	245	204
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	1 949	-	1 403
- koszty finansowe rozliczane w czasie	154	112	163
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	577	577	577
- koszty pozyskania najemców	488	490	251
- inne koszty rozliczane w czasie	243	124	87
pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	10 104	21 779	25 119
- wycena kontraktów długoterminowych	10 104	21 779	25 119
- rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	13 734	23 327	27 804

11. KAPITAŁY WŁASNE

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

Kapitał akcyjny (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	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Akcje własne nabyte w ramach programu skupu akcji własnych	(508)	(432)	(336)

Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
z emisji akcji serii D	89 961	89 961	89 961
z emisji akcji serii E	52 895	52 895	52 895

Zyski zatrzymane	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
zysk jednostki dominującej wyłączony z podziału przekazany decyzjami akcjonariuszy na kapitał zapasowy	115 057	89 872	89 872
utworzony z zysku (2%) zgodnie z postanowieniami Statutu	2 515	2 001	2 001
Kapitał na skup akcji własnych utworzony uchwałą WZA	4 200	4 200	4 200
Powstały w związku z „przejściem” na MSR/MSSF	5 432	5 432	5 432
Całkowite dochody jednostek zależnych za lata ubiegłe	3 000	(6 256)	(6 256)
Różnice pomiędzy dochodami jednostkowymi jednostek zależnych a wynikami skorygowanymi do sprawozdań skonsolidowanych, w tym:			
1) Rok 2009 i poprzednie	93	93	93
2) Rok 2010	1630	1630	1630
3) Rok 2011	(4 784)	(4 784)	(4 784)
4) Rok 2012	(11 574)	-	-
Korekty lat ubiegłych	-	-	-
Inne	103	103	103
Całkowite dochody okresu sprawozdawczego	(1 228)	23 381	10 294
Zyski zatrzymane razem	114 444	115 672	102 585

12. KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego kapitał mniejszości nie występuje.

13. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

13.1. Rezerwy na zobowiązania

Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Okres od 01/01/2013 do 30/06/2013	Okres od 01/01/2012 do 31/12/2012	Okres od 01/01/2012 do 30/06/2012
Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	4 723	3 101	3 101
odniesionej na wynik finansowy	3 134	1 482	1 482

odniesionej na kapitał własny	592	622	622
odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	997	997	997
Zwiększenia	801	2 279	823
odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatknych różnic przejściowych	801	2 279	823
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	607	657	619
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	592	627	604
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	15	30	15
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi			
Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem	4 917	4 723	3 305
odniesionej na wynik finansowy	3 343	3 134	1 701
odniesionej na kapitał własny	577	592	607
odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	997	997	997

Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów)	Okres od 01/01/2013 do 30/06/2013	Okres od 01/01/2012 do 31/12/2012	Okres od 01/01/2012 do 30/06/2012
a) stan na początek okresu	3 995	3 995	3 995

b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
- utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne w związku z oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
- wykorzystanie			
- rozwiązanie	-	-	-
d) stan na koniec okresu w tym:	3 995	3 995	3 995
- na naprawy gwarancyjne	3 995	3 995	3 995

Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (bez rezerw na świadczenia pracownicze)	Okres od 01/01/2013 do 30/06/2013	Okres od 01/01/2012 do 31/12/2012	Okres od 01/01/2012 do 30/06/2012
a) stan na początek okresu	1 647	421	421
b) zwiększenia (z tytułu)	700	1 647	1 318
- utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktu, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym	475	1 335	975
- utworzenie rezerw na odsetki	225	280	340
- utworzenie rezerwy na nierozliczone koszty działalności obiektu handlowego	-	30	3
- utworzenie rezerw na inne koszty	-	2	-
c) zmniejszenia	1 518	421	421
- wykorzystanie (z tytułu)	1 518	421	421
poniesienie wydatków na które utworzono rezerwy	1 518	421	421
rozwiązanie (z tytułu)	-	-	-
-nie wystąpienia zdarzeń na które utworzono rezerwy	-	-	-
d) stan na koniec okresu, w tym:	829	1 647	1 318
- na nieponiesione koszty realizacji kontraktów, związane z ujawnionymi przychodami w okresie sprawozdawczym lub okresach poprzednich	575	1 335	
- na odsetki z tytułu kredytów	225	280	
- inne	29	32	

13.2. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
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	204 995	199 99	135 884
kredyty i pożyczki	203 131	198 343	135 884
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	1 864	1 656	510
- z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-	-
- umowy leasingu finansowego	204	120	88
- kaucje najemców	1 660	1 536	422
Zobowiązania długoterminowe, razem	204 995	199 999	136 394

Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
powyżej 1 roku do 3 lat	29 627	28 542	29 838
powyżej 3 do 5 lat	51 805	49 529	28 890
powyżej 5 lat	123 563	121 928	77 666
Zobowiązania długoterminowe, razem	204 995	199 999	136 394

13.3. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
wobec jednostek zależnych	248	4	-
kredyty i pożyczki, w tym:	-	-	-
długoterminowe w okresie spłaty	-	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
z tytułu dywidend	-	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	248	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	248	4	-
do 12 miesięcy	248	4	-

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

inne (wg rodzaju)	-	-	-
wobec znaczącego inwestora	188	329	484
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:	188	329	300
do 12 miesięcy	188	329	300
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-	184
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	65 095	63 883	94 173

kredyty i pożyczki, w tym:	41 261	20 031	32 239
długoterminowe w okresie spłaty	-	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
z tytułu dywidend	-	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	23 834	43 852	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	19 639	29 177	49 279
do 12 miesięcy	9 433	15 724	37 243
powyżej 12 miesięcy	10 206	13 453	12 036
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	66	13
- zobowiązania wekslowe	-	-	-
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 052	8 580	6 251
- z tytułu wynagrodzeń	1	1	-
- inne (wg tytułów)	1 142	6 028	6 391
leasing	205	348	431
ZFŚS	852	772	745
VAT należny	27		
zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-	-
zobowiązania związane z realizacją inwestycji własnej	-	4 709	-
pozostałe	58	199	5 215
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	65 531	64 216	94 657

13.4. Rozliczenia międzyokresowe

Inne rozliczenia międzyokresowe	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów		-	
długoterminowe (wg tytułów)			
krótkoterminowe (wg tytułów)		-	
rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	84	4 574	
długoterminowe (wg tytułów)	14	14	14
- rozliczana w czasie dotacja na		-	

dofinansowanie zakupów inwestycyjnych			
- rozliczana w czasie wartość z przeszacowania aktywów trwałych przejętych z leasingu	14	14	14
krótkoterminowe (wg tytułów)	70	4 560	228
- naliczone kary	-	-	188
- rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych	-	-	-
- otrzymane/zarachowane płatności nie zakwalifikowane do przychodów okresu sprawozdawczego	70	4 560	40
Inne rozliczenia międzyokresowe, razem	84	4 574	242

14. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIEŻNYCH

	Okres od 01/01/2013 do 30/06/2013	Okres od 01/01/2012 do 30/06/2012
Inne korekty w działalności operacyjnej, wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w tym:	13 474	(32 497)
- zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w związku z wydaniem na potrzeby realizowanej działalności operacyjnej	-	19 083
- zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	-	(11 200)
- zmiana stanu zobowiązań w związku z przeznaczeniem kapitału na wypłatę dywidendy	-	(4 991)
- wartość księgowa sprzedanych / zlikwidowanych aktywów trwałych	-	-
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu / płatności z tytułu leasingu	-	232
- zapłata za nieruchomości zakupione w poprzednich okresach	-	-
- korekta nakładów inwestycyjnych o zmianę stanu zobowiązań inwestycyjnych	13 474	(18 614)
- korekty związane z objęciem konsolidacją pełną Spółki Galeria Galena Sp. z o.o.	-	(16 483)
- korekty związane z objęciem konsolidacją Spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	-	37
- inne	-	(561)

15. INSTRUMENTY FINANSOWE

15.1. Kategorie instrumentów finansowych i ich wpływ na wyniki finansowe

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

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa na dzień sprawozdawczy	Pożyczki i należności nie przeznaczone do obrotu	Inwestycje utrzymywane do terminu zapadalności	Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży
Należności długoterminowe	273	273			
Pożyczki	2 770	2 770			
Odsetki naliczone od pożyczek	212	212			
Należności krótkoterminowe handlowe i inne	38 512	38 512			
Inwestycje długoterminowe inne niż pożyczki	2 225				2 225
Inwestycje krótkoterminowe (inne niż pożyczki)	17 937			17 937	

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa na dzień sprawozdawczy	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	Pozostałe zobowiązania finansowe
Długoterminowe kredyty i pożyczki	203 131		203 131
Długoterminowe zobowiązania handlowe i inne	1 864	-	1 864
Krótkoterminowe kredyty	41 261	-	41 261
Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	23 834	-	23 834

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 (należne)	+ 78	-

Inwestycje długoterminowe inne niż pożyczki	(80)	-
Inwestycje krótkoterminowe inne niż pożyczki	-	-
Kredyty inwestycyjne (razem długo i krótkoterminowe)	(3 437)	(9 502)
Pożyczki (razem długo i krótkoterminowe)	-	
Kredyty obrotowe	(486)	
Umowy leasingu	(15)	

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

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

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

Zarząd podejmuje następujące działania w celu minimalizacji ryzyka:

- 1) Ryzyko kredytowe
 - a) pożyczki udzielane są wyłącznie podmiotom, których działalność pozostaje pod kontrolą Zarządu poprzez uczestnictwo w Zarządach spółek powiązanych, dla efektów finansowych grupy kapitałowej ryzyko to nie występuje
 - b) należności handlowe są na bieżąco monitorowane i windykowane
- 2) Ryzyko płynności dla zobowiązań finansowych
 - a) sporządzane są plany przepływów finansowych krótko-, średnio- i długoterminowe
- 3) Ryzyko ceny – Zarząd ogranicza posiadanie instrumentów finansowych narażonych na ryzyko ceny do minimum
- 4) Ryzyko stopy procentowej
 - a) kredyty zawierane są w oparciu o stałą marżę banku, jednak niezabezpieczona pozostaje ekspozycja na wahania parametrów WIBOR/EURIBOR
- 5) Ryzyko walutowe
 - a) dotyczy kredytów zawieranych w walutach obcych, jednak kredyty takie zawierane są wyłącznie w

przypadku gdy również wpływy z inwestycji współfinansowanych tymi kredytami są w większej części denominowane w walucie kredytu – dotyczy to umów najmu zawieranych w EURO

b) zawieranie umów kredytowych w walutach obcych Zarząd traktuje jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych (tożsamość waluty kredytu z walutą w jakiej zawierane są umowy generujące wpływy), to też wycena zobowiązań z tytułu takich kredytów odnoszona jest na kapitały własne

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

Parametr narażony na ryzyko (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) (E)		Wpływ na kapitał własny (wielkość dodatnia – wzrost kapitału własnego, wielkość ujemna – zmniejszenie kapitału własnego) (F)	
				Maksymalny wzrost parametru A	Maksymalny spadek parametru A	Maksymalny wzrost parametru A	Maksymalny spadek parametru A
WIBOR 1M	+/- 10%	3,46%	Pożyczki udzielone, zmiana parametru A wpłynęłaby na przychody finansowe z tytułu odsetek	+ 5	(5)		
WIBOR 1M	+/- 10%	3,46%	Kredyt, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe z tytułu odsetek	(30)	+ 30		
WIBOR 3M	+/- 10%	3,37%	Kredyt, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe z tytułu odsetek	(11)	+ 11		
EURIBOR 3M	+/- 10%	0,21%	Kredyt, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe z tytułu odsetek	(19)	+19		
EUR/PLN (kurs zakupu EUR w banku)	+/- 10%		Kredyt, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe z tytułu odsetek	(324)	+324		
EUR/PLN (NBP na 30/06/2013)	+/- 10%	4,3292	Kredyt, zmiana parametru A wpłynęłaby na wycenę instrumentu finansowego			(21 182)	+ 21 182

16. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Za zobowiązania warunkowe można uznać wartość wydanych na zlecenie jednostki dominującej gwarancji bankowych zabezpieczających roszczenia zleceniodawców z tytułu usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji, jednakże jednostka dominująca i grupa kapitałowa tworzy stosowne rezerwy na naprawy gwarancyjne, które corocznie obciążają wyniki finansowe i są utrzymywane i wykazywane w pasywach bilansu. Wartość udzielonych przez instytucje finansowe gwarancji przedstawia poniższa tabela

Gwarancje bankowe i ubezpieczeniowe*	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
wydane przez banki	3 228	3 020	2 428
wydane przez zakłady ubezpieczeń	7 831	18 664	11 048

*wykazane w tabeli wartości nie obejmują wartości gwarancji, których beneficjentami są spółki objęte konsolidacją

17. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

Rodzaj zabezpieczenia	Opis zabezpieczonego zobowiązania	Umowna wartość ustanowionego zabezpieczenia w tys.(zł/EURO)	Bilansowa wartość zabezpieczonego zobowiązania w tys. zł na 30.06.2013
Hipoteka	Kredyt inwestycyjny na współfinansowanie inwestycji Galeria Sanowa w Przemyślu	41.070 (EURO) 16 000 (zł)	72 874
Hipoteka	Kredyt inwestycyjny na współfinansowanie inwestycji Galeria Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie Koźlu	50 695 (EURO)	111 532
Hipoteka	Kredyt inwestycyjny na współfinansowanie inwestycji Galeria Miodowa w Kluczborku	10 500 (EURO) 6 000 (zł) 12 500 (zł)	26 567
Hipoteka	Kredyt inwestycyjny na współfinansowanie inwestycji Park Handlowy Chorzów w Chorzowie	10 800 (zł)	6 007
Hipoteki	Kredyt w rachunku bieżącym (PA Nova S.A.)	10 000 (zł) 9 000 (zł) 15 200 (zł)	28 567
Hipoteka	Linia gwarancyjna na udzielanie gwarancji bankowych (PA Nova S.A.)	5 600 (zł)	-
Hipoteka	Kredyt inwestycyjny na współfinansowanie inwestycji Hala Produkcyjno-Montażowa w Rybniku	7 950 (EUR) 7 500 (zł) 13 000 (zł)	-
Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółek celowych wynikające z zawartych umów kredytowych	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy

Poza zabezpieczeniami wymienionymi powyżej, na czas realizacji kontraktów deweloperskich na zlecenie, na nieruchomościach będących przedmiotem tych kontraktów ustanawiane są hipoteki na rzecz zleceniodawców. Hipoteki te nie zostały wykazane w powyższej tabeli ponieważ nieruchomości te od momentu zawarcia kontraktu przenoszone są do sprawozdania z całkowitych dochodów, nie są więc wykazywane jako majątek Grupy.

18. INNE INFORMACJE

18.1. Informacje o zatrudnieniu

Informacje o zatrudnieniu	I półrocze 2013	rok / 2012	I półrocze 2012
Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w Grupie Kapitałowej w grupach zawodowych po przeliczeniu na pełne etaty, w tym:	193	191	187
- pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)	128	122	126
- pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)	65	69	61

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

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan zobowiązań na 30.06.2013r	stan należności na dzień 30.06.2013	przychody osiągnięte przez Grupę z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w I półroczu 2013 (fakturowanie przez jednostki z grupy na rzecz jednostki powiązanej oraz odsetki od pożyczek)	koszty poniesione przez Grupę z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w I półroczu 2013 (fakturowanie przez jednostkę powiązaną na rzecz jednostek z grupy)	nakłady inwestycyjne poniesione przez Grupę z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w I półroczu 2013 (nie dotyczy wkładów na poczet kapitału)
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)	188	-	1	562	-
Galeria Zamoyska Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o.)	-	840 (pożyczki)	21	-	140 (pożyczka)
Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Supernova Sp. z o.o.)	-	1 780 (pożyczki)	70	43	100 (pożyczka)
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	14	677	62
PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% w kapitale zakładowym spółki PAL Sp. z o.o.)	248	30	154	1 349	-

18.3. Informacje o zmianach zasad rachunkowości w roku obrotowym

W roku obrotowym nie wystąpiły zmiany zasad rachunkowości w porównaniu do zasad stosowanych w okresach poprzednich (porównawczych).

19. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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

20. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki dominującej (P.A. NOVA S.A.) w dniu 16 sierpnia 2013 roku i dopuszczone do publikacji po wydaniu opinii przez podmiot, któremu zlecono badanie niniejszego sprawozdania.

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2013-08-16	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2013-08-16	Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	
2013-08-16	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	
2013-08-16	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	
2013-08-16	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	