



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

P.A. NOVA Spółka Akcyjna

z siedzibą w Gliwicach, przy ul. Górnych Wałów 42

ZA 2013 ROK

SPIS TREŚCI

Sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA S.A. na dzień 31 grudnia 2013 roku.....	3
Sprawozdanie z całkowitych dochodów P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2013 roku.....	5
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2013 roku.....	6
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych P.A. NOVA S.A. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2013 roku.....	7
Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 roku.....	9
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	9
2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	9
2.1 Oświadczenie o zgodności	9
2.2 Podstawa sporządzenia	9
2.3 Połączenia jednostek gospodarczych	9
2.4 Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	9
2.5 Wycena aktywów i pasywów	10
3. PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI.....	12
3.1. Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne	12
3.2. Szacowanie wartości firmy	12
3.3. Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych	13
3.4. Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne	13
4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	13
4.1. Podział na segmenty.....	13
4.2. Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi	14
5. PRZYCHODY, KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	14
6. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE.....	16
7. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	17
8. PODATEK DOCHODOWY I INNE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO	19
9. AKTYWA TRWAŁE.....	21
9.1. Aktywa niematerialne	21
9.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	22
9.3. Rzeczowe aktywa trwałe	22
Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2013r do 31.12.2013r	23
9.4. Należności długoterminowe	25
9.5. Inwestycje długoterminowe	27
9.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	29
10. AKTYWA OBROTOWE.....	32

10.1.	<i>Zapasy</i>	32
10.2.	<i>Należności krótkoterminowe</i>	32
10.3.	<i>Inwestycje krótkoterminowe</i>	34
10.4.	<i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	36
11.	<i>KAPITAŁY WŁASNE</i>	37
12.	<i>KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI</i>	38
13.	<i>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</i>	38
13.1.	<i>Rezerwy na zobowiązania</i>	38
13.2.	<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	40
13.3.	<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	41
13.4.	<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	44
14.	<i>SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</i>	44
15.	<i>INSTRUMENTY FINANSOWE</i>	45
15.1.	<i>Kategorie instrumentów finansowych i ich wpływ na wyniki finansowe</i>	45
15.2.	<i>Instrumenty finansowe - ryzyka, zarządzanie ryzykiem, analiza wrażliwości</i>	46
16.	<i>AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OBCIĄŻENIA MAJĄTKU</i>	47
17.	<i>INNE INFORMACJE</i>	49
17.1.	<i>Informacje o zatrudnieniu</i>	49
	<i>Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi</i>	49
17.2.	<i>Informacje na temat zmiany zasad rachunkowości w roku obrotowym</i>	50
17.3.	<i>Informacje o wynagrodzeniu podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego</i>	50
17.4.	<i>Informacje o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej</i>	50
18.	<i>ZDARZENIA PO DACIE BILANSU</i>	51
19.	<i>ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</i>	51

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej P.A. NOVA S.A.
na dzień 31 grudnia 2013 roku**

A K T Y W A	Okres zakończony 31/12/2013 PLN	Okres zakończony 31/12/2012 PLN
Aktywa trwałe	304 721 804,84	281 727 342,70
Aktywa niematerialne	44 553,86	118 284,37
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	29 785 399,05	31 269 733,99
Należności długoterminowe	1 551 216,01	22 523 424,48
Inwestycje długoterminowe, w tym:	269 300 694,13	224 169 009,54
Nieruchomości inwestycyjne	59 792 089,14	51 327 929,97
Długoterminowe aktywa finansowe	209 508 604,99	172 841 079,57
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	4 039 941,79	3 646 890,32
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 854 164,00	3 581 475,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	185 777,79	65 415,32
Aktywa obrotowe	66 263 068,59	65 771 129,55
Zapasy	150 256,83	35 487,72
Należności krótkoterminowe, w tym	37 479 774,03	39 872 841,63
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	3 417 694,15	603 911,01
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	34 062 079,88	39 268 930,62
Inwestycje krótkoterminowe,	2 248 610,23	3 640 211,19
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	26 384 427,50	22 222 589,01
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
Aktywa razem	370 984 873,43	347 498 472,25

P A S Y W A	Okres zakończony 31/12/2013 PLN	Okres zakończony 31/12/2012 PLN
Kapitał własny	288 297 327,24	279 701 181,69
Wyemitowany kapitał akcyjny	10 000 000,00	10 000 000,00
Akcje własne	(545 089,79)	(431 607,25)
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 856 001,16	142 856 001,16
Zyski zatrzymane,	135 986 415,87	127 276 787,78
w tym:		
Całkowite dochody okresu sprawozdawczego	8 709 628,09	25 699 066,54
Kapitał mniejszości	-	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	82 687 546,19	67 797 290,56
Długoterminowe rezerwy, w tym:	13 890 333,96	13 995 525,70
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 003 461,10	2 853 329,30
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	80 872,86	71 196,40

Pozostałe rezerwy	9 806 000,00	11 071 000,00
Długoterminowe zobowiązania, w tym:	149 706,00	127 468,03
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-
Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	149 706,00	127 468,03
Krótkoterminowe rezerwy	2 221 524,21	2 280 783,42
Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:	58 527 751,70	46 819 230,09
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	456 750,86	329 153,34
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	58 071 000,84	46 490 076,75
Rozliczenia międzyokresowe	7 898 230,32	4 574 283,32
Pasywa razem	370 984 873,43	347 498 472,25

Wartość księgowa	288 297 327,24	279 701 181,69
Liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	28,83	27,97
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	28,83	27,97

Gliwice, 19.02.2014

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

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów P.A. NOVA S.A.
za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2013 roku**

	Rok 2013 (01/01/2013 – 31/12/2013) tys. PLN	Rok 2012 (01/01/2012 – 31/12/2012) tys. PLN
Rachunek zysków i strat		
Przychody ze sprzedaży	150 541 351,53	256 679 307,90
Koszt własny sprzedaży	138 307 152,55	225 520 091,12
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	12 234 198,98	31 159 216,78
Koszty ogólnego zarządu	3 131 306,30	2 877 609,26
Koszty sprzedaży	713 915,39	701 179,76
Zysk (strata) ze sprzedaży	8 388 977,29	27 580 427,76
Pozostałe przychody operacyjne	350 260,51	488 201,23
Pozostałe koszty operacyjne	1 332 091,58	1 139 499,93
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 407 146,22	26 929 129,06
Przychody finansowe	6 210 557,71	7 123 600,99
Koszty finansowe	2 553 608,04	2 165 083,71
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	11 064 095,89	31 887 646,34
Podatek dochodowy	2 354 467,80	6 188 579,80
Zyski (straty) mniejszości	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	8 709 628,09	25 699 066,54
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
<u>Zysk (strata) netto</u>	<u>8 709 628,09</u>	<u>25 699 066,54</u>
Przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej	8 709 628,09	25 699 066,54
Przypadający Udziałowcom mniejszościowym	-	-
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	0,87	2,57
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	0,87	2,57
Inne całkowite dochody		
Wycena instrumentów finansowych zabezpieczających przepływy pieniężne	-	-
Razem inne całkowite dochody	-	-
<u>Razem całkowite dochody netto (zysk/strata netto skorygowany o inne dochody)</u>	<u>8 709 628,09</u>	<u>25 699 066,54</u>

Gliwice, 19.02.2014

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

**Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym P.A. NOVA S.A.
za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2013 roku**

	Rok 2013 (01/01/2013 – 31/12/2013) PLN	Rok 2012 (01/01/2012 – 31/12/2012) PLN
Kapitał własny na początek okresu (BO)	279 701 181,69	259 164 577,37
Wyemitowany kapitał akcyjny na początek okresu	10 000 000,00	10 000 000,00
Zmiany wyemitowanego kapitału akcyjnego	-	-
Wyemitowany kapitał akcyjny na koniec okresu	10 000 000,00	10 000 000,00
Akcje własne na początek okresu (wartość ujemna)	(431 607,25)	(260 627,53)
Zmiany stanu akcji własnych	(113 482,54)	(170 979,72)
a) zwiększenia (wartość ujemna), z tytułu nabycia akcji własnych w ramach programu skupu akcji własnych	(113 482,54)	(170 979,72)
Akcje własne na koniec okresu (wartość ujemna)	(545 089,79)	(431 607,25)
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną na początek okresu	142 856 001,16	142 856 001,16
Zmiany nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną	-	-
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną na koniec okresu	142 856 001,16	142 856 001,16
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	127 276 787,78	106 569 203,74
Zmiany stanu zysków zatrzymanych	8 709 628,09	20 707 584,04
a) zwiększenie, z tytułu całkowitych dochodów okresu,	8 709 628,09	25 699 066,54
b) zwiększenie z tytułu korekty błędów podstawowych	-	-
c) zmniejszenie z tytułu wypłaty dywidendy	-	(4 991 482,50)
d) korekty w związku z objęciem konsolidacją pełną po raz pierwszy	-	-
Zyski zatrzymane na koniec okresu	135 986 415,87	127 276 787,78
Kapitał własny na koniec okresu	288 297 327,24	279 701 181,69

Gliwice, 19.02.2014

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

**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych P.A. NOVA S.A.
za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2013 roku**

	Rok 2013 (01/01/2013 – 31/12/2013) PLN	Rok 2012 (01/01/2012 – 31/12/2012) PLN
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	8 709 628,09	25 699 066,54
Korekty razem	3 135 139,61	24 126 354,59
- Amortyzacja	2 132 886,04	2 411 452,70
- (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
- Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(4 005 272,55)	(5 062 411,15)
- Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 300 087,20	214 893,69
- Zmiana stanu rezerw	(164 450,95)	6 099 662,33
- Zmiana stanu zapasów	(114 769,11)	57 589,00
- Zmiana stanu należności	23 365 276,07	2 814 592,31
- Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem pożyczek i kredytów, leasingu oraz podatku dochodowego od osób prawnych	5 223 241,49	(4 539 921,31)
- Podatek dochodowy naliczony w okresie	1 468 214,00	5 796 401,00
- Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(5 267 629,00)	(6 783 486,00)
- Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 230 942,96)	355 998,57
- Wydanie nieruchomości inwestycyjnych do realizacji kontraktów	2 428 499,38	22 648 278,84
- Inne korekty	(22 000 000,00)	113 304,61
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	<u>11 844 767,70</u>	<u>49 825 421,13</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	3 834 294,86	40 057 885,95
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 319,52	5 781,31
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych	2 921 997,82	-
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	910 977,52	40 052 104,64
a) w jednostkach powiązanych	851 721,97	39 945 511,45
- zwrot udzielonych pożyczek	750 000,00	38 870 000,00
- dywidendy	93 809,29	-
- odsetki	7 912,68	1 075 511,45
b) w pozostałych jednostkach, w tym	59 255,55	106 593,19
- zwrot udzielonych pożyczek		
- dywidendy	37 564,01	
- odsetki	21 691,54	106 593,19
Wydatki	26 016 691,44	91 357 444,48
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	363 820,59	1 790 442,25
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	14 250 290,85	33 126 679,07

Na aktywa finansowe, w tym:	11 402 580,00	56 440 323,16
a) w jednostkach powiązanych, w tym:	10 965 000,00	56 440 323,16
- nabycie aktywów finansowych	2 250 000,00	38 319 000,00
- udzielone pożyczki	8 715 000,00	18 121 323,16
b) w jednostkach pozostałych:	437 580,00	-
- nabycie aktywów finansowych	437 580,00	-
- udzielone pożyczki	-	-
<u>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</u>	<u>(22 182 396,58)</u>	<u>(51 299 558,53)</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	140 567 524,36	119 804 843,11
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
Kredyty i pożyczki	140 567 524,36	119 804 843,11
Inne	-	-
Wydatki	131 889 425,84	118 446 860,11
Nabycie akcji własnych	113 482,54	170 979,72
Dywidendy	-	4 991 482,50
Splata kredytów i pożyczek	130 056 475,01	111 314 193,91
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	415 116,26	519 789,23
Odsetki	1 304 352,03	1 450 414,75
<u>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</u>	<u>8 678 098,52</u>	<u>1 357 983,00</u>
<u>Przepływy pieniężne netto razem</u>	<u>(1 659 530,36)</u>	<u>(116 154,40)</u>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(1 659 530,36)	(116 154,40)
Środki pieniężne na początek okresu	3 640 211,19	3 756 365,59
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	1 980 680,83	3 640 211,19
- o ograniczonej możliwości dysponowania	696 190,01	638 242,21

Gliwice, 19.02.2014

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

Dodatkowe informacje i noty objaśniające do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 roku

1. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

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

2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

2.1 Oświadczenie o zgodności

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

2.2 Podstawa sporządzenia

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

Od roku 2008 Spółka sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Jako „dzień przejścia” 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 Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsce połączenie jednostek gospodarczych.

2.4 Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia

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

Aktywa 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.

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 ustalone są metodą „zysku zerowego” tj. do wysokości poniesionych w związku z danym kontraktem kosztów.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Wycena aktywów i pasywów

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

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

Rzeczowe składniki majątku trwałego wyceniane są w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, pomniejszonych o skumulowane odpisy amortyzacyjne oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość, tj. według modelu historycznego.

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

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

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W uzasadnionych przypadkach do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie

zalicza się różnice kursowe z wyceny należności i zobowiązań powstałe na dzień bilansowy oraz odsetki od zobowiązań finansujących wytworzenie lub nabycie środków trwałych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

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

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

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

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

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

Pozostałe kapitały to:

1) Akcje własne wykazywane w cenie nabycia

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

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

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

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

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

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

3. PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI

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

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

3.1. Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne

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

3.2. Szacowanie wartości firmy

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym nie występuje wartość firmy.

3.3. Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych

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

3.4. Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne

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

4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

4.1. Podział na segmenty

Podział na segmenty działalności (MSSF 8) przedstawiono w poniższej tabeli. Z uwagi na fakt, że ponad 99% sprzedaży skierowana jest na rynek krajowy podziału dokonano wyłącznie według rodzajów działalności. Niektóre z aktywów i zobowiązań nie mogą być przypisane do konkretnych segmentów ponieważ dotyczą całej działalności Grupy – w takim przypadku zostały one wykazane w ostatniej kolumnie poniższej tabeli.

	obiekty komercyjne na własny rachunek (do wynajmu)	obiekty własne planowane / realizowane	obiekty budowlane do sprzedaży na zewnątrz oraz działalność projektowa	działalność komputerowa	ogólne / nie przyporządkowane do żadnego segmentu
Aktywa niematerialne	-	-	28 249	8 226	8 079
Rzeczowe aktywa trwałe	18 440 493	-	1 260 538	191 670	9 892 698
Należności długoterminowe	1 256 216	-	295 000	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	8 773 877	10 552 706	40 465 506	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	148 763 745	56 513 526	-	-	4 231 334
<u>Razem nakłady inwestycyjne (Aktywa trwałe minus Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe)</u>	<u>177 234 331</u>	<u>67 066 232</u>	<u>42 049 293</u>	<u>199 896</u>	<u>14 132 111</u>
Zapasy i należności krótkoterminowe	254 876	3 410 541	25 610 010	1 246 220	7 108 384
Inwestycje krótkoterminowe	-	-	267 929	-	1 980 681
Zadłużenie z tytułu kredytów	-	-	-	-	(20 183 429)
Aktywa własne	177 489 206	70 476 774	67 927 232	1 446 116	3 037 747
Przychody ze sprzedaży	3 017 462	-	140 898 912	6 530 835	94 143

Koszt własny sprzedaży powiększony o koszty sprzedaży	1 244 383	-	131 319 434	6 457 198	-
Koszty finansowe	51 185	-	2 390 045	110 781	1 597
Wynik segmentu	1 721 894	-	7 189 433	(37 145)	92 546

4.2. Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi

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

5. PRZYCHODY, KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

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

Przychody	rok / 2013	rok / 2012
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług	144 735 700,67	245 894 367,89
Przychody ze sprzedaży towarów	5 805 650,86	10 784 940,01
Razem przychody z działalności kontynuowanej	150 541 351,53	256 679 307,90
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży usług	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Razem przychody z działalności zaniechanej	-	-

Przychody ze sprzedaży usług według poszczególnych działów organizacyjnych	rok / 2013	rok / 2012
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	139 545 248,68	241 307 408,55
w tym: od jednostek powiązanych	20 155 575,12	112 723 392,02
Przychody ze sprzedaży usług projektowych	1 352 643,48	236 679,67
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody ze sprzedaży usług informatycznych	725 183,96	1 817 434,35
w tym: od jednostek powiązanych	26 520,00	8 630,00
Przychody usług wynajmu	3 111 604,55	2 917 845,32
w tym: od jednostek powiązanych	69 361,95	61 975,30
Przychody ze sprzedaży usług pozostałych	1 020,00	(385 000,00)
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	144 735 700,67	245 894 367,89
w tym: od jednostek powiązanych	20 251 457,07	112 793 997,32

Przychody ze sprzedaży towarów według poszczególnych działów organizacyjnych	rok / 2013	rok / 2012
Przychody ze sprzedaży - dział informatyczny	5 805 650,86	10 784 940,01
w tym: od jednostek powiązanych	4 780,00	23 381,00
Pozostałe przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
w tym: od jednostek powiązanych		
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	5 805 650,86	10 784 940,01
w tym: od jednostek powiązanych	4 780,00	23 381,00

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

	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	39 238 571	Na podstawie zawartej umowy	kontrakt zakończony	35 186 923	31 335 424	-
Umowa 2	22 834 491	Na podstawie zawartej umowy	kontrakt zakończony	20 452 352	21 897 632	-
Umowa 3	35 150 579	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	35 150 579	26 700 000	-
Umowa 4	3 188 459	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	3 188 459	310 000	-
Umowa 5	3 704 429	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	3 704 429	2 760 000	-
Umowa 6	1 088 452	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	1 088 452	163 000	-
Umowa 7	1 818 273	Na podstawie zawartej umowy	kontrakt zakończony	1 859 663	1 599 901	-
Umowa 8	3 580 801	Na podstawie zawartej umowy	kontrakt zakończony	3 076 969	2 223 000	-
Umowa 9	1 031 998	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	1 031 998	-	-
Umowa 10	194 527	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	194 527	-	-
Umowa 11	1 204 460	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	1 204 460	-	-
Umowa 12	1 840 265	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	1 840 265	5 403 538	-
Umowa 13	19 467 321	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	19 467 321	23 802 278	-
Razem:	134 342 625			127 446 396	116 194 773	-

Analiza kosztów wytworzenia produktów według rodzaju	rok / 2013	rok / 2012
amortyzacja	2 132 886,04	2 411 452,70
zużycie materiałów i energii	20 350 565,53	43 792 093,81
usługi obce	110 323 464,38	156 981 107,44
podatki i opłaty	785 445,27	856 564,50
wynagrodzenia	8 452 331,03	8 392 710,52
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 755 677,56	2 089 709,33
pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	1 679 057,63	1 324 182,17
Koszty według rodzaju, razem	145 479 427,44	215 847 820,47
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych (dotyczących działalności operacyjnej)	(1 412 887,12)	4 701 320,08
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (wielkość ujemna)	(6 698 409,87)	(426 869,18)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(713 915,39)	(701 179,76)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(3 131 306,30)	(2 877 609,26)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	133 522 908,76	216 543 482,35

Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów	rok / 2013	rok / 2012
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 784 243,79	8 976 608,77

Razem koszt własny sprzedaży	138 307 152,55	225 520 091,12
-------------------------------------	-----------------------	-----------------------

6. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	rok / 2013	rok / 2012
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	5 106,31
Dotacje	-	-
Inne pozostałe przychody operacyjne	350 260,51	483 094,92

na Inne pozostałe przychody operacyjne składają się:	rok / 2013	rok / 2012
pożytki z nieruchomości inwestycyjnych (dotyczy nieruchomości nie oddanych do użytkowania)	90 173,08	139 903,24
odwrócenie odpisów aktualizujących należności	100 281,09	80 331,32
odszkodowania	50 006,92	100 252,27
	-	-
	-	-

	-	-
rozwiązanie pozostałych rezerw	4 080,00	-
pozostałe	105 719,42	162 608,09

Pozostałe koszty operacyjne	rok / 2013	rok / 2012
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	434 314,96	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	136 388,36	247 944,20
Inne pozostałe koszty operacyjne	761 388,26	891 555,73

Na inne pozostałe koszty operacyjne składają się:		
koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych (dotyczy nieruchomości nie oddanych do użytkowania)	666 411,36	790 851,83
	-	-
darowizny	26 439,53	17 213,91
	-	-
	-	-
pozostałe	68 537,37	83 489,99

7. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	rok / 2013	rok / 2012
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	140 184,29	-
od jednostek powiązanych	93 809,29	-
Odsetki, w tym:	5 307 422,62	6 512 825,90
od jednostek powiązanych	5 142 842,03	6 402 021,00
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	762 950,80	610 775,09

Przychody finansowe z tytułu odsetek	rok / 2013	rok / 2012
z tytułu udzielonych pożyczek / wyemitowanych obligacji	5 156 559,72	6 406 232,71
od jednostek powiązanych, w tym:	5 142 842,03	6 402 021,00
od jednostek zależnych	5 142 842,03	6 402 021,00
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od pozostałych jednostek	13 717,69	4 211,71
pozostałe odsetki	150 862,90	106 593,19
od jednostek powiązanych, w tym:	-	-

od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od pozostałych jednostek	150 862,90	106 593,19
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	5 307 422,62	6 512 825,90

Inne przychody finansowe	rok / 2013	rok / 2012
dodatnie różnice kursowe	-	-
zrealizowane	-	-
niezrealizowane	-	-
rozwiązane rezerwy	-	-
wynagrodzenie za udzielenie poręczeń spółkom zależnym	732 791,53	523 424,47
pozostałe	30 159,27	87 350,62
Inne przychody finansowe, razem	762 950,80	610 775,09

Koszty finansowe	rok / 2013	rok / 2012
Odsetki w tym:	1 187 218,20	1 461 427,05
dla jednostek powiązanych	-	-
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	865 772,24	220 000,00
Inne	500 617,60	483 656,66

Koszty finansowe z tytułu odsetek	rok / 2013	rok / 2012
od kredytów i pożyczek	1 151 293,42	1 450 414,75
dla jednostek powiązanych, w tym:	-	-
dla jednostek zależnych	-	-
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	-	-
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek	1 151 293,42	1 450 414,75
pozostałe odsetki	35 924,78	11 012,30
dla jednostek powiązanych, w tym:	-	-
dla jednostek zależnych	-	-
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	-	-
dla jednostki dominującej	-	-

dla innych jednostek	35 924,78	11 012,30
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	1 187 218,20	1 461 427,05

Inne koszty finansowe	rok / 2013	rok / 2012
ujemne różnice kursowe, w tym:	90 135,97	53 997,40
zrealizowane	87 289,48	37 646,95
niezrealizowane	2 846,49	16 350,45
utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
koszty gwarancji bankowych	214 081,54	366 765,58
opłaty w związku z obecnością na GPW	44 000,00	52 593,96
inne	152 400,09	10 299,72
Inne koszty finansowe, razem	500 617,60	483 656,66

8. PODATEK DOCHODOWY I INNE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO

Podatek dochodowy bieżący	rok / 2013	rok / 2012
Zysk (strata) brutto	11 064 095,89	31 887 646,34
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	-	
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	-	
amortyzacja nie stanowiąca kosztów uzyskania przychodów	930 815,28	877 555,54
amortyzacja „podatkowa” nie odniesiona w rachunek zysków i strat	-	
inne koszty rodzajowe odliczane od dochodu po dokonaniu zapłaty	95 708,54	
koszty reprezentacji i reklamy nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	161 092,41	152 913,63
inne koszty rodzajowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	13 169,72	84 221,00
zmiana stanu rezerw (wzrost/spadek) wyłączona z wyniku podatkowego	(1 314 582,75)	4 638 933,53
odpisy aktualizujące - utworzenie	922 160,60	247 944,20
odpisy aktualizujące - rozwiązanie	(100 281,09)	(73 639,54)
Odpisane należności nieściągalne	-	-
Odpisane wartości ewidencyjne środków trwałych wykupionych z leasingu	-	-
przekazane darowizny	26 439,53	17 213,91

raty leasingowe nie zaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów	(437 426,07)	(564 860,39)
dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach	-	-
zarachowane do przychodów, nie otrzymane odsetki	(5 276 047,58)	(6 324 664,73)
odsetki otrzymane zarachowane do przychodów poprzednich okresów	-	993 943,47
zarachowane do kosztów, nie zapłacone odsetki	-	
koszty finansowe leasingu	26 953,40	47 227,15
różnice kursowe niezrealizowane	(2 846,49)	297 401,76
niezrealizowane zyski / straty z wyceny aktywów finansowych	80 000,00	220 000,00
przeszacowana wartość sprzedanej nieruchomości wpływająca na obniżenie zysku ze sprzedaży nieruchomości, nie stanowiąca podatkowych kosztów uzyskania przychodów	-	-
różnice wynikające z innego w czasie zaliczenia do przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych	1 565 171,01	(2 029 267,10)
dywidendy wyłączone z opodatkowania	(140 184,29)	
inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) nie podlegające opodatkowaniu	(16 449,50)	(14 437,50)
inne koszty (pozostałe operacyjne i finansowe) nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	129 653,75	49 241,36
Inne koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów, nie będące kosztami ujętymi w rachunku zysków i strat	-	
Odliczenia od dochodu strat poniesionych w latach ubiegłych	-	
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	7 727 442,36	30 507 372,63
Podatek dochodowy według stawki 19 %	1 468 214,00	5 796 401,00
Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku		
Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej, w tym:	1 468 214,00	5 796 401,00
wykazany w rachunku zysków i strat	1 468 214,00	5 796 401,00
dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny		
dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy		
podatek pobrany i zapłacony przez płatników (dywidendy)	8 811,00	
podatek odroczony	877 442,80	392 178,80
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	2 354 467,80	6 188 579,80

9. AKTYWA TRWAŁE

9.1. Aktywa niematerialne

Wartości niematerialne (struktura własnościowa)	rok / 2013	rok / 2012
a) własne	44 553,86	118 284,37
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym leasingu	-	-
Wartości niematerialne razem:	44 553,86	118 284,37

Zmiany aktywów niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.

	a	b		d	e	f
Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Inne aktywa niematerialne	Zaliczki na aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne razem
a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu	-	-	919 924,49	-	-	919 924,49
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	8 940,16	-	-	8 940,16
- nabycia	-	-	8 940,16	-	-	8 940,16
- wytworzenia	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	-	-	928 864,65
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	928 864,65	-	-	928 864,65
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	801 640,12	-	-	801 640,12
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	82 670,67	-	-	82 670,67
- amortyzacja bieżąca	-	-	82 670,67	-	-	82 670,67
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	884 310,79	-	-	884 310,79
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-

Zmiany aktywów niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.

Wyszczególnienie	a	b	c		d	e	f
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Nabyte koncesje, patenty	Oprogramowanie komputerowe	Inne aktywa niematerialne	Zaliczki na aktywa niematerialne	Aktywa niematerialne razem
a) wartość brutto aktywów niematerialnych na początek okresu	-	-	785 748,34	785 748,34	-	-	785 748,34
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	134 176,15	134 176,16	-	-	134 176,15
- nabycia	-	-	134 176,15	134 176,15	-	-	134 176,15
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	919 924,49	919 924,49	-	-	919 924,49
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	708 520,21	708 520,21	-	-	708 520,21
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	93 119,91	93 119,91	-	-	93 119,91
- amortyzacja bieżąca	-	-	93 119,91	93 119,91	-	-	93 119,91
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	801 640,12	801 640,12	-	-	801 640,12
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	118 284,37	118 284,37	-	-	118 284,37

9.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Nie dotyczy.

9.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	rok / 2013	rok / 2012
a) środki trwałe (w tym)	29 754 398,47	31 228 775,90

- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	5 027 160,53	5 143 515,53
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	22 804 646,70	23 551 276,36
- urządzenia techniczne i maszyny	670 931,37	871 183,62
- środki transportu	765 917,58	1 226 074,33
- inne środki trwałe	445 297,49	436 726,06
- inwestycje w obcych środkach trwałych	40 444,80	
b) środki trwałe w budowie	31 000,58	40 958,09
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	29 785 399,05	31 269 733,99

Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa)	rok / 2013	rok / 2012
a) własne	29 406 676,51	30 559 535,04
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	378 722,54	669 240,86
- leasingu	378 722,54	669 240,86
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem	29 785 399,05	31 228 775,90

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2013r do 31.12.2013r

Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- inne środki trwałe	- inwestycje w obce środki trwałe	Razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	5 407 185,19	26 364 643,82	2 948 123,40	4 886 730,06	1 309 830,57	-	40 916 513,04
b) zwiększenia (z tytułu)	-	(6 375,58)	146 905,96	211 000,00	167 900,42	56 407,14	575 837,94
- nabycia			72 839,53		19 480,00		92 319,53
- przesunięcia wewnętrzne między grupami		(33 005,38)				33 005,38	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)		26 629,80	74 066,43		148 420,42	23 401,76	272 518,41
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)							-
- przejętych z leasingu				211 000,00			211 000,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(6 047,80)	(76 160,00)	-	-	(82 207,80)
- likwidacji							-
- sprzedaży				(76 160,00)			(76 160,00)
- przemieszczenia wewnętrznego							-
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)							-
- inne			(6 047,80)				(6 047,80)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	5 407 185,19	26 358 268,24	3 088 981,56	5 021 570,06	1 477 730,99	56 407,14	41 410 143,18
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	263 669,66	2 813 367,46	2 076 939,78	3 660 655,73	873 104,51	-	9 687 737,14

f) amortyzacja za okres (z tytułu)	116 355,00	740 254,08	341 110,41	594 996,75	159 328,99	15 962,34	1 968 007,57
- amortyzacja bieżąca	116 355,00	752 630,88	347 158,21	671 156,75	159 328,99	3 585,54	2 050 215,37
- korekty lat ubiegłych							-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami		(12 376,80)				12 376,80	-
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych				(76 160,00)			(76 160,00)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych							-
- inne			(6 047,80)				(6 047,80)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	380 024,66	3 553 621,54	2 418 050,19	4 255 652,48	1 032 433,50	15 962,34	11 655 744,71
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	5 027 160,53	22 804 646,70	670 931,37	765 917,58	445 297,49	40 444,80	29 754 398,47

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

Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- inne środki trwałe	- razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	5 242 285,19	23 721 755,29	3 764 453,69	4 597 649,08	1 258 788,85	38 584 932,10
b) zwiększenia (z tytułu)	164 900,00	2 642 888,53	382 603,65	331 601,26	181 131,48	3 703 124,92
- nabycia	-	-	308 874,50	90 551,26	175 631,48	575 057,24
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	19 646,49		5 500,00	25 146,49
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	-	1 030 744,13	54 082,66	-	-	1 084 826,79
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	164 900,00	1 612 144,40	-	-	-	1 777 044,40
- przejętych z leasingu	-	-	-	241 050,00	-	241 050,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(1 198 934,56)	(42 520,28)	(130 089,76)	(1 371 544,60)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	(50 428,79)	(38 080,00)	-	(88 508,79)

- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	(5 500)	-	(19 646,49)	(25 146,49)
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	(954 705,77)	(4 440,28)	(110 443,27)	(1 069 589,32)
- inne (przekazane do użytku Galeria OO)			(188 300,00)			(188 300,00)
<u>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</u>	<u>5 407 185,19</u>	<u>26 364 643,82</u>	<u>2 948 123,40</u>	<u>4 886 730,06</u>	<u>1 309 830,57</u>	<u>40 916 513,04</u>
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	149 719,76	2 142 728,57	2 699 668,35	2 779 427,75	830 278,42	8 601 822,85
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	113 949,90	670 638,89	(622 728,57)	881 227,98	42 826,09	1 085 914,29
- amortyzacja bieżąca	113 949,90	717 389,22	391 501,03	923 748,26	171 744,38	2 318 332,79
- korekty lat ubiegłych		(46 750,33)				(46 750,33)
- przesunięcia wewnętrzne między grupami			18 475,02		(18 475,02)	0,00
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	(49 753,79)	(38 080,00)	-	(87 833,79)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	(982 950,83)	(4 440,28)	(110 443,27)	(1 097 834,38)
- inne (amortyzacja wykreślonych z ewidencji przedmiotów posiadanych na podstawie leasingu w celu ponownego ich ujęcia w związku z przejęciem własności)						
<u>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</u>	<u>263 669,66</u>	<u>2 813 367,46</u>	<u>2 076 939,78</u>	<u>3 660 655,73</u>	<u>873 104,51</u>	<u>9 687 737,14</u>
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
<u>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</u>	<u>5 143 515,53</u>	<u>23 551 276,36</u>	<u>871 183,62</u>	<u>1 226 074,33</u>	<u>436 726,06</u>	<u>31 228 775,90</u>

9.4. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe	rok / 2013	rok / 2012
a) od jednostek powiązanych, w tym:	1 256 216,01	22 523 424,48
jednostek współzależnych	-	22 523 424,48

b) od pozostałych jednostek	295 000,00	-
- depozyty pieniężne zabezpieczające wydane gwarancje bankowe	295 000,00	-
- depozyt zabezpieczający spłaty kredytu		
c) odpisy aktualizujące wartości należności	-	-
Należności długoterminowe brutto:	1 551 216,01	22 523 424,48

Zmiana stanu należności długoterminowych (wg tytułów)	rok / 2013	rok / 2012
stan na początek okresu	22 523 424,48	22 000 000,00
zwiększenia (z tytułu)	1 082 045,34	523 424,48
sprzedaży nieruchomości do spółki współzależnej	-	-
przekazanie na depozyty bankowe	349 253,81	-
	-	
naliczenie prowizji za poręczenia kredytów spółkom celowym	732 791,53	523 424,48
zmniejszenia (z tytułu)	22 054 253,81	-
rozwiązanie depozytów bankowych	54 253,81	
spłata należności	22 000 000,00	-
wycena pozycji w walutach obcych	-	-
stan na koniec okresu	1 551 216,01	22 523 424,48

Zmiana stanu odpisów aktualizujących należności długoterminowych (wg tytułów)	rok / 2013	rok / 2012
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenie (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

Należności długoterminowe (struktura walutowa)	rok / 2013	rok / 2012
a) w walucie polskiej (w zł)	1 551 216,01	22 523 424,48
b) w walutach obcych	-	-
- należności długoterminowe w EURO (w tys. EURO)	-	-
- należności długoterminowe w EURO po przeliczeniu na zł (w tys. zł)	-	-

9.5. Inwestycje długoterminowe

Nieruchomości inwestycyjne	rok / 2013	rok / 2012
Nieruchomości użytkowane (wynajmowane)	8 773 876,96	-
Pozostałe nieruchomości inwestycyjne	51 018 212,18	51 327 929,97

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych	rok / 2013	rok / 2012
a) stan na początek okresu	51 327 929,97	42 626 574,14
b) zwiększenie (z tytułu)	14 250 290,85	33 126 679,07
- przekwalifikowane	-	-
- nabycie / wytworzenie	14 250 290,85	33 126 679,07
- przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie w związku z oddaniem do użytkowania	-	-
- objęcie konsolidacją	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	5 786 131,68	24 425 323,24
- sprzedaży	3 357 632,30	-
- przekwalifikowanie do rzeczowych aktywów trwałych (w ramach jednostki dominującej oraz w związku ze sprzedażą do spółek objętych konsolidacją)	-	1 777 044,40
- sprzedaż / wniesienie do spółki celowej nieobjętej konsolidacją	-	-
- wydanie na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego	2 428 499,38	22 648 278,84
- korekta wartości wydania na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego	-	-
d) stan na koniec okresu	59 792 089,14	51 327 929,97

Długoterminowe aktywa finansowe	rok / 2013	rok / 2012
a) w jednostkach zależnych	207 283 284,99	170 719 127,86
- udziały lub akcje	64 721 882,00	62 976 246,00
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	39 173 385,58	37 369 341,14
- udzielone pożyczki	93 574 914,92	63 891 323,16
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	9 813 102,49	6 482 217,56
- 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	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
d) w znaczącym inwestorze	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
f) pozostałych jednostkach	2 225 320,00	2 121 951,71
- udziały lub akcje	2 225 320,00	1 867 740,00
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	254 211,71
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	209 508 604,99	172 841 079,57

Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych	rok / 2013	rok / 2012
a) stan na początek okresu	172 841 079,57	148 570 035,15
b) zwiększenia (z tytułu)	38 559 139,72	64 216 555,87
- nabycie/objęcie udziałów	2 687 580,00	3 125 000,00
- udzielenie pożyczek / objęcie obligacji	30 715 000,00	53 315 323,16
- naliczenie odsetek od pożyczki/objętych obligacji	5 156 559,72	6 406 232,71
- przekwalifikowanie z innych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej	-	1 370 000,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	1 891 614,30	39 945 511,45
- przekwalifikowanie w krótkoterminowe	267 929,40	-
- spłata pożyczek	750 000,00	38 870 000,00
- spłata odsetek	7 912,66	1 075 511,45
- odpisy aktualizujące	785 772,24	-
- wycena udziałów	80 000,00	-
d) stan na koniec okresu	209 508 604,99	172 841 079,57

9.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	rok / 2013	rok / 2012
a) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	3 581 475,00	2 512 925,00
odniesionych na wynik finansowy	3 581 475,00	2 512 925,00
		-
odniesionych na kapitał własny	-	-
		-
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
		-
b) Zwiększenia	1 567 601,00	2 662 220,00
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	1 567 601,00	2 662 220,00
- odpisu aktualizującego	-	
- wyceny pozycji w walutach obcych	-	
- rezerw na naprawy gwarancyjne	-	1 344 440,00
- rezerw pozostałych	14 033,00	286 671,00

kwot opodatkowanych, a nie ujętych w rachunku zysków i strat dotyczących rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich	1 524 873,00	1 031 109,00
- kosztów podlegających odliczeniu od dochodu podatkowego w momencie ich zapłaty	28 695,00	
	-	
- niezapłaconych odsetek	-	
- opodatkowania transakcji sprzedaży nieruchomości / usług przez jednostkę dominującą do spółek zależnych/współzależnej do wysokości kwoty nieuwzględnionej w wyniku skonsolidowanym		
- innych różnic przejściowych		
- strat podatkowych podlegających odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach		
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)		
odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)		
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)		
c) Zmniejszenia	1 294 912,00	1 593 670,00
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	1 294 912,00	1 593 670,00
- rozwiązania odpisu aktualizującego		
- storna wyceny pozycji w walutach obcych		
- rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne	240 350,00	-
- rozwiązania pozostałych rezerw	23 453,00	749 714,00
- zapłaty odsetek		
- ujęcia w rachunku zysków i strat z rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich opodatkowanych w poprzednich okresach	1 031 109,00	843 277,00
- zapłaty nieopłaconych składek ZUS		
- zapłaty nieopłaconych kwot na ZFŚS		

- rozliczenia na wynik dotacji zaliczonej do przychodów podatkowych w momencie otrzymania		
- innych różnic przejściowych		679,00
- odliczenia strat podatkowych		
- kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczone podatki dochodowe utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi		
- zmniejszenia różnicy pomiędzy wartością podatkową a wartością bilansową w związku z objęciem konsolidacją pełną		
odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)		
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)		
odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)		
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)		
d) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	3 854 164,00	3 581 475,00
odniesionych na wynik finansowy	3 854 164,00	3 581 475,00
odniesionych na kapitał własny		
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy		

Inne rozliczenia międzyokresowe	rok / 2013	rok / 2012
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	185 777,79	65 415,32
- koszty uruchomionych produktów bankowych	107384,71	65 415,32
- ubezpieczenia		-
- koszty pozyskania najemców	78 393,08	
- koszty pozyskania finansowania		
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie		

10. AKTYWA OBROTOWE

10.1. Zapasy

Zapasy	rok / 2013	rok / 2012
materiały	-	-
półprodukty i produkty w toku	-	-
produkty gotowe	-	-
towary	150 256,83	35 487,72
Zapasy, razem	150 256,83	35 487,72

10.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe	rok / 2013	rok / 2012
od jednostek powiązanych	3 417 694,15	603 911,01
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 417 694,15	603 911,01
- do 12 miesięcy	3 417 694,15	603 911,01
- powyżej 12 miesięcy	-	-
inne	-	-
dochodzone na drodze sądowej	-	-
należności od pozostałych jednostek	34 062 079,88	39 268 930,62
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	27 883 203,87	35 151 664,24
- do 12 miesięcy	20 308 577,17	27 398 566,26
- powyżej 12 miesięcy	7 574 626,70	7 753 097,98
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 742 328,00	224 168,00
Środki z emisji akcji serii E zablokowane na rachunku Oferującego do czasu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego	-	-
inne	4 436 548,01	3 893 098,38
dochodzone na drodze sądowej	-	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	37 479 774,03	39 872 841,63
odpisy aktualizujące wartość należności	869 408,16	833 535,39
Należności krótkoterminowe brutto, razem	38 349 182,19	40 706 377,02

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	rok / 2013	rok / 2012
---	------------	------------

z tytułu dostaw i usług, w tym:	3 417 694,15	603 911,01
od jednostek zależnych	3 417 694,15	603 911,01
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	3 417 694,15	603 911,01
odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	3 417 694,15	603 911,01

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	rok / 2013	rok / 2012
a) Stan na początek okresu	833 535,39	668 100,74
b) zwiększenia (z tytułu)	136 388,36	247 944,20
- utworzenie odpisów	136 388,36	247 944,20
c) zmniejszenia (z tytułu)	100 515,59	82 509,55
- wykorzystanie	234,50	8 870,00
- rozwiązanie	100 281,09	73 639,55
d) Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	869 408,16	833 535,39

Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:	rok / 2013	rok / 2012
do 1 miesiąca	10 621 288,23	11 418 176,06
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 117 783,36	10 233 721,08
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	174 119,27	2 264 731,25
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	150 000,00	290 000,00

powyżej 1 roku	7 574 626,70	7 753 097,98
należności przeterminowane (brutto)	7 718 668,51	3 629 347,30
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	28 356 486,07	35 589 073,67
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	473 282,20	437 409,43
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	27 883 203,87	35 151 664,24

Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania	rok / 2013	rok / 2012
do 1 miesiąca	4 406 443,74	1 329 858,32
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	537 748,44	437 612,17
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 813 510,68	519 067,57
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	657 105,67	796 794,14
powyżej 1 roku	303 859,98	546 015,10
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	7 718 668,51	3 629 347,30
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	473 282,20	437 409,43
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	7 245 386,31	3 191 937,87

10.3. Inwestycje krótkoterminowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe	rok / 2013	rok / 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	267 929,40	-
udziały lub akcje		
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach		
dłużne papiery wartościowe		
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)		
udzielone pożyczki	267 929,40	
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)		
g) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym:	1 980 680,83	3 640 211,19

środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 980 680,83	3 640 211,19
inne środki pieniężne		-
h) inne aktywa pieniężne		
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	2 248 610,23	3 640 211,19

10.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	rok / 2013	rok / 2012
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	338 345,52	307 698,48
- ubezpieczenia majątkowe	153 451,47	82 429,18
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	-	-
- koszty finansowe rozliczane w czasie	75 747,72	112 102,55
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie		
- koszty pozyskania najemców		
- inne koszty rozliczane w czasie	109 146,33	113 166,75
pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	26 046 081,98	21 914 890,53
- wycena kontraktów długoterminowych	26 046 081,98	21 914 890,53
- rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	26 384 427,50	22 222 589,01

11. KAPITAŁY WŁASNE

Kapitał zakładowy (struktura)								
w zł								
Seria/ emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/ emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Seria A	Imienne uprzywilejowane	Co do głosu- na 1 akcję przysługują dwa głosy	Ograniczenie zbywalności zgodnie ze Statutem	500 000	500 000	Akcje powstały w związku z przekształceniem spółki z o.o. w spółkę akcyjną. 400.000 akcji zostało pokryte ze środków spółki	2007.01.25	2007.01.25
Seria B	Imienne uprzywilejowane	Co do głosu- na 1 akcję przysługują dwa głosy	Ograniczenie zbywalności zgodnie ze Statutem	3 700 000	3 700 000	Ze środków spółki (z kapitału zapasowego)	2007.04.19	2007.01.25
Seria C	Na okaziciela	Bez uprzywilejowania	brak	1 300 000	1 300 000	gotówką	2007.04.19	2007.01.25
Seria D	Na okaziciela	Bez uprzywilejowania	brak	2 500 000	2 500 000	gotówką	2007.08.08	2007.01.25
Seria E	Na okaziciela	Bez uprzywilejowania	brak	2 000 000	2 000 000	gotówką	2011.01.21	2011.01.21
Kapitał zakładowy, razem					10 000 000			
Wartość nominalna jednej akcji (w zł)		1,00						

Akcje własne	rok / 2013	rok / 2012
Akcje własne nabyte w ramach programu skupu akcji własnych	(545 089,79)	(431 607,25)

Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	rok / 2013	rok / 2012
z emisji akcji serii D	89 961 001,16	89 961 001,16
z emisji akcji serii E	52 895 000,00	52 895 000,00

Zyski zatrzymane	rok / 2013	rok / 2012
zysk wyłączony z podziału przekazany decyzjami udziałowców / akcjonariuszy na kapitał zapasowy	115 057 240,32	89 872 155,11
utworzony z zysku (2%) zgodnie z postanowieniami Statutu	2 515 210,47	2 001 229,14
Kapitał na skup akcji własnych utworzony uchwałą WZA	4 200 000,00	4 200 000,00
Powstały w związku z „przejściem” na MSR/MSSF	5 432 343,95	5 432 343,95
Korekty lat ubiegłych	-	-
Inne	71 993,04	71 993,04
Całkowite dochody okresu sprawozdawczego	8 709 628,09	25 699 066,54
Zyski zatrzymane razem	135 986 415,87	127 276 787,78

Informacja o podziale zysku za rok poprzedni i propozycja podziału zysku za rok bieżący	rok / 2013	rok / 2012
Zysk netto na początek okresu	8 709 628,09	24 097 629,50
Przekazanie na kapitał rezerwowy (2%) zgodnie z postanowieniami Statutu	(174 192,56)	(481 952,59)
Przeznaczenie na wypłatę dywidendy	-	(4 991 482,50)
zysk wyłączony z podziału przekazany decyzjami udziałowców na kapitał zapasowy	(8 535 435,53)	(18 624 194,41)

12. KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI

Nie dotyczy.

13. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

13.1. Rezerwy na zobowiązania

Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego	rok / 2013	rok / 2012
Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	2 853 329,30	1 392 600,50
odniesionej na wynik finansowy	2 260 930,00	770 503,00
utworzonej w korespondencji z kapitałem własnym	592 399,30	622 097,50
odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
Zwiększenia	1 198 830,00	1 586 231,00
odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych	1 198 830,00	1 586 231,00
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
Zmniejszenia	48 698,20	125 502,20
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	19 000,00	95 804,00
odniesione na wynik finansowy z kapitału własnego	29 698,20	29 698,20
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	4 003 461,10	2 853 329,30
odniesionej na wynik finansowy	3 440 760,00	2 260 930,00
utworzonej w korespondencji z kapitałem własnym	562 701,10	592 399,30
odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy		

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	rok / 2013	rok / 2012
a) stan na początek okresu	743 185,32	953 873,44
b) zwiększenia (z tytułu)	12 750,97	147 500,71
- aktualizacja naliczeń	12 750,97	147 500,71
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	358 188,83
- aktualizacja naliczeń	-	358 188,83

d) stan na koniec okresu, w tym	755 936,29	743 185,32
- długoterminowe	80 872,86	71 196,40
- krótkoterminowe	675 063,43	671 988,92

Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów)	rok / 2013	rok / 2012
a) stan na początek okresu	11 071 000,00	3 995 000,00
b) zwiększenia (z tytułu)	-	7 076 000,00
- utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne w związku z oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych	-	7 076 000,00
c) zmniejszenia (z tytułu)	1 265 000,00	-
- wykorzystanie		
- rozwiązanie	1 265 000,00	
d) stan na koniec okresu	9 806 000,00	11 071 000,00

Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)	rok / 2013	rok / 2012
a) stan na początek okresu	2 280 783,42	3 835 172,85
b) zwiększenia (z tytułu)	2 570 703,17	2 180 783,42
- utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktów, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym	1 860 257,24	1 478 994,00
- utworzenie rezerwy na odsetki z tytułu kredytów	-	
- utworzenie rezerwy na niewykorzystane urlopy i świadczenia pracownicze	675 063,43	671 988,92
- utworzenie rezerwy na sprawy sądowe	35 382,50	29 800,50
- utworzenie rezerw pozostałych	-	
c) zmniejszenia	2 629 962,38	3 735 172,85
- wykorzystanie (z tytułu)	1 953 893,46	271 700,00
poniesienie wydatków na które utworzono rezerwy	1 953 893,46	271 700,00
rozwiązanie (z tytułu)	676 068,92	3 463 472,85
-nie wystąpienia zdarzeń na które utworzono rezerwy	676 068,92	-
d) stan na koniec okresu	2 221 524,21	2 280 783,42

13.2. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe	rok / 2013	rok / 2012
wobec jednostek zależnych	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
wobec znaczącego inwestora	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
wobec jednostki dominującej	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-

- z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
wobec pozostałych jednostek	149 706,00	127 468,03
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	149 706,00	127 468,03
- z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- umowy leasingu finansowego	142 706,00	120 468,03
- kaucje najemców	7 000,00	7 000,00
Zobowiązania długoterminowe, razem	149 706,00	127 468,03

Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	rok / 2013	rok / 2012
powyżej 1 roku do 3 lat	142 706,00	127 468,03
powyżej 3 do 5 lat	7 000,00	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	149 706,00	127 468,03

13.3. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe	rok / 2013	rok / 2012
wobec jednostek zależnych	6 551,50	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	6 551,50	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6 551,50	-
- do 12 miesięcy	6 551,50	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-

kredyty i pożyczki	-	-
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	-	-
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	450 199,36	329 153,34
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	450 199,36	329 153,34
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	450 199,36	329 153,34
- do 12 miesięcy	450 199,36	329 153,34
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec jednostki dominującej	-	-
kredyty i pożyczki	-	-

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	58 071 000,84	46 490 076,75
kredyty i pożyczki	20 183 428,95	9 672 379,60
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	37 887 571,89	36 817 697,15
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	33 540 443,53	28 024 677,30
- do 12 miesięcy	20 552 129,25	14 571 694,43
- powyżej 12 miesięcy	12 988 314,28	13 452 982,87
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych	3 313 544,60	7 641 553,57
inne (wg rodzaju)	1 033 583,76	1 151 466,28
- z tytułu wynagrodzeń		
- leasing	121 600,59	347 954,82
- ZFŚS	865 050,72	771 439,30
- zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- zobowiązania związane z realizacją inwestycji własnej	-	
- pozostałe	46 932,45	32 072,16
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	58 527 751,70	46 819 230,09

13.4. Rozliczenia międzyokresowe

Inne rozliczenia międzyokresowe	rok / 2013	rok / 2012
biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	-
długoterminowe (wg tytułów)	-	-
krótkoterminowe (wg tytułów)	-	-
rozliczenia międzyokresowe przychodów	7 898 230,32	4 574 283,32
długoterminowe (wg tytułów)	-	14 437,50
- rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych	-	-
- rozliczana w czasie wartość z przeszacowania aktywów trwałych przejętych z leasingu		14 437,50
krótkoterminowe (wg tytułów)	7 898 230,32	4 559 845,82
- naliczone kary	-	-
- otrzymane płatności/wystawione faktury, nie zakwalifikowane do przychodów okresu sprawozdawczego	7 898 230,32	4 559 845,82
Inne rozliczenia międzyokresowe, razem	7 898 230,32	4 574 283,32

14. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	rok / 2013	rok / 2012
Inne korekty w działalności operacyjnej, wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w tym:	(22 000 000,00)	113 304,61
- zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych w związku z wydaniem na potrzeby realizowanej działalności operacyjnej		160 054,94
- korekty amortyzacji z lat ubiegłych		(46 750,33)
- konwersja należności długoterminowej od spółki zależnej na pożyczkę	(22 000 000,00)	

15. INSTRUMENTY FINANSOWE

15.1. Kategorie instrumentów finansowych i ich wpływ na wyniki finansowe

W poniższych tabelach przedstawiono ujawnienia w zakresie instrumentów finansowych zgodnie z MSSF7. Dane przedstawiono w 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	1 551 216	1 551 216			
Pożyczki	93 824 915	93 824 915			
Odsetki naliczone od pożyczek	9 831 032	9 831 032			
Obligacje wyemitowane	35 194 000	35 194 000			
Odsetki naliczone od obligacji	3 979 386	3 979 386			
Należności krótkoterminowe handlowe i inne	37 479 774	37 479 774			
Inwestycje długoterminowe inne niż pożyczki	2 225 320				2 225 320
Inwestycje krótkoterminowe (inne niż pożyczki)	1 980 681			1 980 681	

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa na dzień sprawozdawczy	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	Pozostałe zobowiązania finansowe
Długoterminowe zobowiązania handlowe i inne	149 706	-	149 706
Krótkoterminowe kredyty	20 183 429	-	20 183 429
Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	33 990 643	-	33 990 643

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	5 156 560	-
Inwestycje długoterminowe inne niż pożyczki	(80 000)	-
Inwestycje krótkoterminowe inne niż pożyczki	-	-
Kredyty	(1 303 693)	
Umowy leasingu	(26 953)	

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

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

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

Zarząd podejmuje następujące działania w celu minimalizacji ryzyka:

- 1) Ryzyko kredytowe - pożyczki udzielane są wyłącznie podmiotom, których działalność pozostaje pod kontrolą Zarządu poprzez uczestnictwo w Zarządach spółek powiązanych, dla efektów finansowych grupy kapitałowej ryzyko to nie występuje - należności handlowe są na bieżąco monitorowane i windykowane
- 2) Ryzyko płynności dla zobowiązań finansowych - sporządzane są plany przepływów finansowych krótko-, średnio- i długoterminowe
- 3) Ryzyko ceny - Zarząd ogranicza posiadanie instrumentów finansowych narażonych na ryzyko ceny do minimum
- 4) Ryzyko stopy procentowej - w przypadku ryzyka związanego z aktywami finansowymi – ryzyko dotyczy transakcji z podmiotami powiązanymi i w efekcie dla grupy kapitałowej ryzyko nie występuje

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

Parametr narażony na ryzyko (A)	Procentowe ryzyko zmiany parametru oszacowane przez Zarząd (B)	Średnia wartość parametru w roku (okresie) / wartość parametru na koniec okresu sprawozdawczego (C)	Opis instrumentu narażonego na ryzyko zmiany parametru oraz wskazanie pozycji która może ulec zmianie	Wpływ na rachunek zysków i strat (wielkość dodatnia – przychody / zyski, wielkość ujemna – koszty / straty)		Wpływ na kapitał własny (wielkość dodatnia – wzrost kapitału własnego, wielkość ujemna – zmniejszenie kapitału własnego)	
				Maksymalny wzrost parametru A	Maksymalny spadek parametru A	Maksymalny wzrost parametru A	Maksymalny spadek parametru A
WIBOR 1M	+/- 10%	4,78	Pożyczki udzielone, zmiana parametru A wpłynęłaby na przychody finansowe	290 682,38	-290 682,38		
WIBOR 1M	+/- 10%	2,94%	Kredyt w rachunku bieżącym, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe	- 60 164,22	60 164,22		
WIBOR 1M	+/- 10%	2,60%	Kredyt obrotowy, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe	- 7 250,18	7 250,18		

16. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, OBCIĄŻENIA MAJĄTKU

1. Zobowiązania warunkowe wynikają z następujących zdarzeń:

a) W dniu 06.05.2010 r. spółka zależna San Development Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na współfinansowanie inwestycji Galeria Sanowa w Przemyśle. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 14.05.2010 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. jako Sponsor zobowiązała się między innymi do podniesienia kapitału własnego Kredytobiorcy o maksymalną kwotę 730.000,00 EURO w przypadku nieosiągnięcia przez Kredytobiorcę dochodu w wysokości wystarczającej do obsługi kredytu. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 65.988.160,61 zł.

b) W dniu 28.06.2010 r. spółka zależna Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na współfinansowanie inwestycji Park Handlowy Chorzów. P.A. NOVA S.A. poręczyła weksel własny złożony na zabezpieczenie zobowiązań Kredytobiorcy z tytułu umowy kredytu. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 5.728.176,00 zł.

c) W dniu 27.09.2011 r. spółka zależna Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na współfinansowanie inwestycji Galeria Handlowa Odrzańskie Ogrody w Kędzierzynie Koźlu. Kredyt został udzielony do kwoty 106.400.000,00zł. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 03.11.2011 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. udzieliła poręczenia kredytu do czasu osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 103.281.606,32 zł.

d) W dniu 01.06. 2012 r. spółka zależna Galeria Kluczbork Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytu na współfinansowanie inwestycji Galeria Miodowa w Kluczborku. Kredyt został udzielony do kwoty 7.000.000,00 EURO. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 01.06.2012 r. dokumentów zabezpieczeń P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu kredytu na dzień 31.12.2013 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 25.712.776,06 zł.

e) W dniu 06.11.2008 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. umowę o udzielenie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 10.000.000,00 zł, zmienionej aneksem z dnia 01.12.2011 r. do kwoty 20.000.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 9.674.048,43 zł.

f) W dniu 11.04.2011 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z Deutsche Bank PBC S.A. umowę o udzielenie gwarancji bankowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 10 000 000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 990.000,00 zł.

g) W dniu 12.04.2013 r. spółka zależna P.A. NOVA INVEST 1 Sp. z o.o. jako Kredytobiorca podpisała umowę kredytów na współfinansowanie budowy hali produkcyjno-montażowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym w Rybniku. Kredyt Inwestycyjny został udzielony do kwoty 5.300.000,00 EUR, a Kredyt Rewolwingowy do kwoty 5.000.000,00 PLN. Na mocy podpisanych przez P.A. NOVA S.A. w dniu 12.04.2013 r. dokumentów zabezpieczeń, P.A. NOVA S.A. zobowiązana jest do dofinansowania spółki w przypadku nie osiągnięcia przez spółkę określonych w umowie kredytu wskaźników. Ponadto został ustanowiony zastaw rejestrowy na udziałach spółki P.A. NOVA INVEST 1, objętych przez P.A. NOVA do kwoty 9.825.000 EUR z tytułu wszelkich wierzytelności pieniężnych z związku z kredytami oraz do kwoty 13.000.000 PLN z tytułu wierzytelności pieniężnych wynikających z umowy ramowej i transakcji zawartych na jej podstawie. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu Kredytu Inwestycyjnego na dzień 31.12.2013 r. wynosiła w przeliczeniu na PLN 15.622.071,04 zł. Całkowita wartość zobowiązania spółki celowej z tytułu Kredytu Rewolwingowego na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 715.022,83 zł.

h) W dniu 09.07.2013 r. Emitent zawarł z BRE BANK S.A. umowę ramową w zakresie korzystania z gwarancji udzielanych przez Bank. Limit linii na gwarancje został określony na kwotę 2.000.000,00 zł.

W dniu 03.10.2013 r. Emitent zawarł aneks do umowy ramowej z BRE Bank S.A., zwiększający limit udzielanych gwarancji do kwoty 7.500.000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 1.250.000,00 zł.

Obciążenia majątku wykazano w tabeli poniżej.

Opis obciążonego składnika majątkowego	wartość składnika majątkowego wykazana w aktywach na 31.12.2013	rodzaj zabezpieczenia / obciążenia	rodzaj wierzytelności, wierzyciel
Nieruchomość w Andrychowie o pow. 4.993m2 Zabudowana budynkiem o pow. Użytkowej 1.783m2	6 017 131,38	hipoteka umowna do kwoty 9.000.000,00zł	kredyt w rachunku bieżącym, Podkarpacki Bank Spółdzielczy
Nieruchomość w Stalowej Woli o pow. 11.879m2 zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 2.654m2	9 413 775,75	hipoteka umowna łączna do kwoty 15.200.000,00zł	
Nieruchomość w Zamościu o pow. 38.942m2	6 044 796,00	hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 10.000.000,00zł, hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 10.000.000,00zł, hipoteka umowna do kwoty 9.000.000,00zł	
Nieruchomość w Gliwicach o pow. 740m2 Zabudowana budynkiem o pow. Użytkowej 1.047m2	6 401 279,04	hipoteka umowna łączna do kwoty 5.600.000,00zł	linia gwarancyjna; Deutsche Bank PBC S.A.
Depozyt pieniężny	1 326 000,00	depozyt	gwarancja bankowa; BRE Bank S.A.
Samochody w leasingu	378 722,54	weksel, brak tytułu własność przedmiotu	umowy leasingu; Europejski Fundusz Leasingowy S.A.
Udziały w spółce Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	1 226 110,00	zastaw rejestrowy	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Park Handlowy Chorzów obiektu handlowego w Chorzowie; Deutsche Bank PBC S.A.
Pożyczki udzielone spółce Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. wraz z odsetkami	4 656 105,86	umowa podporządkowania	
Udziały w spółce San Development Sp. z o.o.	40 525 000,00	zastaw rejestrowy	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę San Development Sp. z o.o. obiektu handlowego w Przemyślu; PKO Bank Polski S.A.
Pożyczki udzielone spółce San Development Sp. z o.o. wraz z odsetkami	30 413 945,14	umowa podporządkowania	
Udziały w spółce Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	11 400 926,00	zastaw rejestrowy	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kędzierzynie Koźlu; PKO Bank Polski S.A.
Pożyczki udzielone spółce Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami	8 009 947,79	umowa podporządkowania	
Obligacje wyemitowane przez Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. wraz z odsetkami	39 173 385,58	umowa podporządkowania	
Udziały w spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	3 150 000,00	zastaw rejestrowy	kredyt inwestycyjny i rewolwingowy na realizację przez spółkę Galeria Kluczbork Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kluczborku;

Pożyczki udzielone spółce Galeria Kluczbork Sp. z o.o. wraz z odsetkami	10 208 324,54	umowa podporządkowania	BRE Bank S.A.
Udziały w spółce P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	2 250 000,00	zastaw rejestrowy	kredyt inwestycyjny i rewalwingowy na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. obiektu handlowego w Rybniku; BRE Bank S.A.
Pożyczki udzielone spółce P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. wraz z odsetkami	7 150 275,52	umowa podporządkowania	

17. INNE INFORMACJE

17.1. Informacje o zatrudnieniu

Informacje o zatrudnieniu	rok / 2013	rok / 2012
Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych po przeliczeniu na pełne etaty, w tym:	195	191
- pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)	130	122
- pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)	65	69

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan zobowiązań na 31.12.2013r.	stan należności na dzień 31.12.2013r.	przychody osiągnięte przez P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2013 (fakturowanie przez P.A. NOVA S.A. na rzecz jednostki powiązanej)	przychody osiągnięte przez P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2013 z tytułu odsetek i innych przychodów finansowych	koszty poniesione przez P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2013 (fakturowanie przez jednostkę powiązaną na rzecz P.A. NOVA S.A.)
Budoprojekt Sp. z o.o. (Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436 akcji P.A. NOVA S.A. i prawo do 4.872 głosów na WZA)	450 199,36	-	1 200,00	-	1 216 371,10
San Development Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym San Development Sp. z o.o.)		30 444 548,84	1 200,00	1 262 137,19	1 094,28
Galeria Zamoyska Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o.)	-	925 606,91	1 200,00	39 994,70	-
Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Supernova Sp. z o.o.)	6 551,50	2 066 587,54	47 400,00	88 307,67	83 749,40
Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.					

(P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.)	-	4 718 512,80	135 707,92	240 687,79	-
Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.)	-	48 132 547,78	1 708,00	2 702 661,84	
Galeria Kluczbork Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o.)	-	10 405 943,82	1 200,00	589 394,65	3 000,00
Galeria Galena Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Galeria Galena Sp. z o.o.)	-	40 092 847,85	1 200,00	797 339,26	12 000,00
P.A. NOVA Management Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Management Sp. z o.o.)	-	150 000,00	18 780,00	7 912,66	168 003,00
PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1 % w kapitale zakładowym spółki PAL Sp. z o.o.)	-	2 718,30	26 520,00	-	
P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.)	-	10 577 188,61	26 133 595,43	147 197,80	8 166,67

17.2. Informacje na temat zmiany zasad rachunkowości w roku obrotowym

W roku 2013 nie dokonano zmiany zasad rachunkowości.

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

Informacje zamieszczono w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności za rok 2013.

17.4. Informacje o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej

Informacje zamieszczono w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności za rok 2013.

18. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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

19. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 19 lutego 2014 roku i dopuszczone do publikacji po wydaniu opinii przez podmiot przeprowadzający badanie niniejszego sprawozdania.

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2014-02-19	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2014-02-19	Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	
2014-02-19	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	
2014-02-19	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	
2014-02-19	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	