



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE**

GRUPY KAPITAŁOWEJ

P.A. NOVA Spółka Akcyjna

z siedzibą w Gliwicach, przy ul. Górnych Wałów 42

ZA 2014 ROK

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej grupy kapitałowej P.A. NOVA na dzień 31 grudnia 2014 roku	3
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów grupy kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku	5
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym grupy kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych grupy kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku	7
Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2014 roku	9
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	9
2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	10
2.1 Oświadczenie o zgodności	10
2.2 Podstawa sporządzenia.....	10
2.3 Podstawa konsolidacji	10
2.4 Połączenia jednostek gospodarczych	11
2.5 Wartość firmy	11
2.6 Aktywa trwale przeznaczone do zbycia	11
2.7 Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego	11
2.8 Wycena aktywów i pasywów	12
3. PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI	15
3.1. Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne.....	15
3.2. Szacowanie wartości firmy	16
3.3. Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych.....	16
3.4. Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne	16
4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	17
4.1. Podział na segmenty	17
4.2. Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi	17
5. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY, KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY	18
5.1. Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych	18
5.2. Umowy o budowę (MSR 11).....	19
5.3. Analiza kosztu własnego sprzedaży	19
6. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE	20
7. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE.....	21
8. PODATEK DOCHODOWY I INNE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO	23
9. AKTYWA TRWAŁE	24
9.1. Aktywa niematerialne.....	24
9.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	26
9.3. Rzeczowe aktywa trwale	26
9.4. Należności długoterminowe.....	28
9.5. Inwestycje długoterminowe.....	29
9.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.....	31

10.	AKTYWA OBROTOWE.....	34
10.1.	Zapasy	34
10.2.	Należności krótkoterminowe	34
10.3.	Inwestycje krótkoterminowe.....	36
10.4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	37
11.	KAPITAŁY WŁASNE	38
12.	KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI	39
13.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	39
13.1.	Rezerwy na zobowiązania	39
13.2.	Zobowiązania długoterminowe	41
13.3.	Zobowiązania krótkoterminowe	42
13.4.	Rozliczenia międzyokresowe.....	44
14.	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIEŻNYCH	45
15.	INSTRUMENTY FINANSOWE.....	45
15.1	Kategorie instrumentów finansowych i ich wpływ na wyniki finansowe	45
15.2.	Instrumenty finansowe - ryzyka, zarządzanie ryzykiem, analiza wrażliwości	47
16.	AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	48
17.	INNE INFORMACJE	50
17.1.	Informacje o zatrudnieniu	50
17.2.	Informacje o transakcjach Grupy z jednostkami powiązanymi (nieobjętymi konsolidacją)	51
17.3.	Informacje o zmianach zasad rachunkowości w roku obrotowym.....	51
17.4.	Informacja o wynagrodzeniu podmiotu, który przeprowadził badanie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	52
17.5.	Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej	52
18.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSU.....	52
19.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	52

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej grupy kapitałowej P.A. NOVA
na dzień 31 grudnia 2014 roku**

A K T Y W A	Okres zakończony 31/12/2014 tys. PLN	Okres zakończony 31/12/2013 tys. PLN
Aktywa trwałe	535 655	499 217
Aktywa niematerialne	103	45
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	3 082	3 082
Rzeczowe aktywa trwałe	71 786	103 758
Należności długoterminowe	527	571
Inwestycje długoterminowe, w tym:	447 509	377 787
Nieruchomości inwestycyjne	436 556	366 583
Długoterminowe aktywa finansowe	10 953	11 204
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	12 648	13 974
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 901	9 604
Inne rozliczenia międzyokresowe	3 747	4 370
Aktywa obrotowe	74 358	78 171
Zapasy	143	165
Należności krótkoterminowe, w tym	34 378	37 355
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	25	47
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	34 353	37 308
Inwestycje krótkoterminowe,	20 309	14 259
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19 528	26 392
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
Aktywa razem	610 013	577 388

P A S Y W A	Okres zakończony 31/12/2014 tys. PLN	Okres zakończony 31/12/2013 tys. PLN
Kapitał własny	292 369	281 420
Wyemitowany kapitał akcyjny	10 000	10 000
Akcje własne	(569)	(545)
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 856	142 856
Zyski zatrzymane, w tym:	140 082	129 109
w tym:		
Całkowite dochody okresu sprawozdawczego	15 957	13 438
Kapitał mniejszości	-	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	317 644	295 968
Długoterminowe rezerwy, w tym:	10 647	9 172
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 384	6 361
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	84	81

Pozostałe rezerwy	3 179	2 730
Długoterminowe zobowiązania, w tym:	201 427	203 449
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-
Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	201 427	203 449
Krótkoterminowe rezerwy	893	2 679
Krótkoterminowe zobowiązania, w tym:	102 466	76 965
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	1 637	667
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	100 829	76 298
Rozliczenia międzyokresowe	2 211	3 703
Pasywa razem	610 013	577 388

Wartość księgowa	292 369	281 420
Liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	29,24	28,14
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	29,24	28,14

Gliwice, 2015-03-04

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

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów grupy kapitałowej P.A. NOVA
za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku**

	Rok 2014 (01/01/2014 – 31/12/2014) tys. PLN	Rok 2013 (01/01/2013 – 31/12/2013) tys. PLN
Rachunek zysków i strat		
Przychody ze sprzedaży	172 242	167 745
Koszt własny sprzedaży	133 990	133 054
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	38 252	34 691
Koszty ogólnego zarządu	3 469	3 131
Koszty sprzedaży	809	714
Zysk (strata) ze sprzedaży	33 974	30 846
Pozostałe przychody operacyjne	4 332	894
Pozostałe koszty operacyjne	3 397	2 795
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	34 909	28 945
Przychody finansowe	770	606
Koszty finansowe	10 722	10 044
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	24 957	19 507
Podatek dochodowy	4 734	4 007
Zyski (straty) mniejszości	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	20 223	15 500
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	20 223	15 500
Przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej	20 223	15 500
Przypadający Udziałowcom mniejszościowym	-	-
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	2,02	1,55
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	2,02	1,55
Inne całkowite dochody		
Wycena instrumentów finansowych zabezpieczających przepływy pieniężne	(4 266)	(2 062)
Razem inne całkowite dochody	(4 266)	(2 062)
Razem całkowite dochody netto (zysk/strata netto skorygowany o inne dochody)	15 957	13 438

Gliwice, 2015-03-04

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

**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym grupy kapitałowej P.A. NOVA
za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku**

	Rok 2014 (01/01/2014 – 31/12/2014) tys. PLN	Rok 2013 (01/01/2013 – 31/12/2013) tys. PLN
Kapitał własny na początek okresu (BO)	281 420	268 096
Wyemitowany kapitał akcyjny na początek okresu	10 000	10 000
Zmiany wyemitowanego kapitału akcyjnego	-	-
Wyemitowany kapitał akcyjny na koniec okresu	10 000	10 000
Akcje własne na początek okresu (wartość ujemna)	(546)	(432)
Zmiany stanu akcji własnych	(23)	(114)
a) zwiększenia (wartość ujemna), z tytułu nabycia akcji własnych w ramach programu skupu akcji własnych	(23)	(114)
Akcje własne na koniec okresu (wartość ujemna)	(569)	(546)
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną na początek okresu	142 856	142 856
Zmiany nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną	-	-
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną na koniec okresu	142 856	142 856
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	129 110	115 672
Zmiany stanu zysków zatrzymanych	10 972	13 438
a) zwiększenie, z tytułu całkowitych dochodów okresu,	15 957	13 438
b) zwiększenie z tytułu korekty błędów podstawowych	-	-
c) zmniejszenie z tytułu wypłaty dywidendy	(4 985)	-
d) korekty w związku z objęciem konsolidacją pełną po raz pierwszy	-	-
Zyski zatrzymane na koniec okresu	140 082	129 110
Kapitał własny na koniec okresu	292 369	281 420

Gliwice, 2015-03-04

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

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych grupy kapitałowej P.A. NOVA
za okres od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku**

	Rok 2014 (01/01/2014 – 31/12/2014) tys. PLN	Rok 2013 (01/01/2013 – 31/12/2013) tys. PLN
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	20 223	15 500
Korekty razem	42 076	43 604
- Amortyzacja	2 177	2 710
- (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	595	566
- Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8 367	7 542
- Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	335	1 290
- Zmiana stanu rezerw	(311)	743
- Zmiana stanu zapasów	22	(129)
- Zmiana stanu należności	3 021	8 138
- Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem pożyczek i kredytów, leasingu oraz podatku dochodowego od osób prawnych	5 606	18 222
- Podatek dochodowy naliczony w okresie	1 988	2 683
- Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(3 738)	(5 103)
- Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	6 698	(4 033)
- Wydanie nieruchomości inwestycyjnych do realizacji kontraktów	20 531	2 429
- Inne korekty	(3 215)	8 546
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	62 299	59 104
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	18 470	80
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2	1
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych	18 185	79
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	283,00	-
a) w jednostkach powiązanych	283,00	-
- zwrot udzielonych pożyczek	-	-
- dywidendy	283,00	-
- odsetki	-	-
b) w pozostałych jednostkach, w tym	-	-
- zwrot udzielonych pożyczek	-	-
- dywidendy	-	-
- odsetki	-	-
Wydatki	73 319	51 374
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	38 426	25 303
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	34 422	25 336

Na aktywa finansowe, w tym:	471	735
a) w jednostkach powiązanych, w tym:	471	335
- nabycie aktywów finansowych	15,00	-
- udzielone pożyczki	456	335
b) w jednostkach pozostałych:	-	400
- nabycie aktywów finansowych	-	400
- udzielone pożyczki	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(54 849)	(51 294)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	128 427	140 981
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
Kredyty i pożyczki	128 334	140 832
Inne	93	149
Wydatki	129 901	149 913
Nabycie akcji własnych	24	114
Dywidendy	4 985	
Splata kredytów i pożyczek	114 991	141 513
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	414	415
Odsetki	8 892	7 871
Inne	595,00	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 474)	(8 932)
Przepływy pieniężne netto razem	5 976	(1 122)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	5 976	(1 122)
Środki pieniężne na początek okresu	13 991	15 113
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	19 967	13 991
- o ograniczonej możliwości dysponowania	15 240	12 704

Gliwice, 2015-03-04

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2014 roku

1. INFORMACJE OGÓLNE

Spółka dominująca Grupy Kapitałowej P.A. NOVA S.A. została utworzona na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników P.A. NOVA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 4 grudnia 2006 o przekształceniu w spółkę akcyjną. Zmiana formy prawnej została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 stycznia 2007 r., spółka posiada numer REGON 003529385, NIP: 6310200417.

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

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

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

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

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

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

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

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

P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów.

P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o. S.K.A. siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 99,99 % akcji.

P.A. NOVA Invest 3 Sp. z o.o. siedzibą w Gliwicach, ul. Górnych Wałów 42 – jednostka zależna, w której P.A. NOVA S.A. posiada 100 % udziałów.

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

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

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

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

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

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

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

50,1 % udziałów

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

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

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

Spółki: Galeria Zamoyska Sp. z o.o., Supernova Sp. z o.o., P.A. NOVA Management Sp. z o.o., PAL Sp. z o.o., P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o., P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o., P.A. NOVA Invest Wilkowice Sp. z o.o., P.A. NOVA Invest Krosno Sp. z o.o. nie zostały objęte konsolidacją z uwagi na kryterium istotności.

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

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową:

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

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

2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

2.1 Oświadczenie o zgodności

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

2.2 Podstawa sporządzenia

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

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

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

2.3 Podstawa konsolidacji

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

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

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

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

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

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

2.4 Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsca połączenie jednostek gospodarczych.

2.5 Wartość firmy

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

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

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

2.6 Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia

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

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

2.7 Ujęcie przychodów i kosztów oraz zasady ustalenia wyniku finansowego

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

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

Zastosowanie takiej metody wynika z faktu, że Grupa nie jest w stanie wiarygodnie oszacować stopnia zaawansowania prowadzonych robót. Spółka realizuje obiekty handlowe, których głównym odbiorcą są sieci handlowe. Każdy obiekt jest niepowtarzalny, nie można ustalić jednostkowego kosztu wytworzenia. Obiekty są

zróżnicowane pod względem budowy np. garaże podziemne, obiekty jednopoziomowe, z parkingami na dachach. Każda lokalizacja obiektu posiada swoją własną odrębną charakterystykę, zarówno jeżeli chodzi o zewnętrzne uwarunkowania lokalne jak i uwarunkowania na samej nieruchomości, na której prowadzone są prace budowlane.

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

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

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

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

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

Koszty finansowe obejmują głównie przypadające na bieżący okres koszty z tytułu: zapłaconych odsetek, odsetek od kredytów, różnic kursowych, obniżenia wartości aktywów finansowych. Koszty finansowe poniesione w okresie realizacji inwestycji zaliczane są do aktywów

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.

2.8 Wycena aktywów i pasywów

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

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

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

W Grupie P.A. NOVA S.A. występują następujące rodzaje (Segmenty) nieruchomości inwestycyjnych:

1. Nieruchomości zabudowane obiektami handlowymi lub przemysłowymi, oddane do użytkowania i wynajmowane, z których czerpane są pożytki w postaci czynszów
2. Nieruchomości (grunty) nabyte w celu wybudowania na nich obiektów handlowych lub przemysłowych w celu ich przyszłego wynajmu i czerpania pożytków w postaci czynszów
3. Nieruchomości (grunty), które nabywane są w związku z ich atrakcyjną lokalizacją, cena lub wstępnym zainteresowaniem potencjalnego nabywcy zainteresowanego realizacją na tej nieruchomości inwestycji (obiekt handlowy, przemysłowy itp.)

Nieruchomości opisane w poz. 1 w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej wykazywane są w pozycji Nieruchomości Inwestycyjne, z uwagi na definicję Nieruchomości Inwestycyjnych w MSR 40 punkt 5 to jest:

- a) Właściciel traktuje je jako źródło przychodów z czynszów
- b) Właściciel utrzymuje je w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości
- c) Względnie właściciel uzyskuje obie wyżej wymienione korzyści
- d) Nieruchomość nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach dóbr, świadczenia usług lub czynnościach administracyjnych
- e) Nieruchomość nie jest przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki

Nieruchomości opisane w poz. 2 w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej celem wykazywane są w pozycji Nieruchomości Inwestycyjne, z uwagi na definicję Nieruchomości Inwestycyjnych w MSR 40 punkty 8a oraz 8e to jest

- a) Co do punktu 8a – w związku z planowaną przyszłą realizacją inwestycji na tych nieruchomościach nieruchomości Spółka oczekuje długoterminowego wzrostu wartości tych nieruchomości a ponadto grunty te nie są przeznaczone do odsprzedaży
- b) Co do punktu 8e – po nabyciu gruntu trwa proces dostosowywania go (proces formalno –prawny oraz proces budowlany) do przyszłego użytkowania w sposób właściwy dla Nieruchomości Inwestycyjnych opisanych w poz. 2

Nieruchomości opisane w poz. 3 w Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej wykazywane są w pozycji Nieruchomości Inwestycyjne, z uwagi na definicję Nieruchomości Inwestycyjnych w MSR 40 punkty 8a oraz 8b to jest:

- a) Co do punktu 8a - jak wskazano powyżej nabycie nieruchomości następuje w związku z atrakcyjną ceną bądź lokalizacją, co daje podstawy do oczekiwania przyszłego długoterminowego wzrostu jej wartości
- b) Co do punktu 8b - do czasu zawarcia wiążących umów na sprzedaż nieruchomości ich przeznaczenie jest nieokreślone
W momencie zawarcia wiążącej umowy na sprzedaż nieruchomości (niezabudowanej bądź też zabudowanej na zlecenie przyszłego nabywcy obiektem realizowanym na jego zlecenie) nieruchomości takie przestają być Nieruchomościami Inwestycyjnymi i ich wartość wykazywana jest w Sprawozdaniu z Całkowitych dochodów jako koszt kontraktu

Wycena

Nieruchomości inwestycyjne opisane w poz. 1 (zabudowane obiektami, funkcjonujące i wynajmowane) wyceniane są według wartości godziwej - przy czym w przypadku, gdy na dzień sprawozdawczy, z uwagi na krótki okres istnienia ww. obiektów oraz niepełny wynajem oraz niestabilność warunków rynkowych nie jest możliwe wiarygodne określenie wartości godziwej za wartość godziwą uznaje się wartość wytworzenia, pod warunkiem, że nie istnieją przesłanki do dokonania odpisów aktualizujących. Jednocześnie Zarząd P.A. NOVA wskazuje, iż w przypadku takich nieruchomości rozważy dokonanie pierwszej przeceny ww. obiektów do wartości godziwej w momencie, kiedy zakres danych finansowych z działalności ww. obiektów będzie wystarczający a warunki rynkowe stabilne.

Nieruchomości inwestycyjne opisane w poz. 2 i 3 (niezabudowane, lub w trakcie przystosowywania lub takie, których przyszłe wykorzystanie pozostaje nieokreślone) 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 w jednostkach powiązanych, które nie podlegają konsolidacji wycenia się zgodnie z MSR39 – według ceny nabycia

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

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

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

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

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

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

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

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

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

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

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

Pozostałe kapitały to:

- 1) Akcje własne wykazywane w cenie nabycia
- 2) Kapitał stanowiący nadwyżkę ceny emisyjnej nad ceną nominalną akcji serii D i E
- 3) Zyski zatrzymane na które składają się przede wszystkim nie podzielone zyski z lat ubiegłych przeznaczone na kapitały zapasowy i rezerwy decyzjami akcjonariuszy (udziałowców), kapitał powstały w skutek przejścia na MSR/MSSF z dniem 1 stycznia 2006 r. oraz późniejsze korekty wyników finansowych za lata 2006, 2007. Ponadto w zyskach zatrzymanych wykazuje się całkowite dochody okresu sprawozdawczego.

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

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

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

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

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

Zobowiązania w walutach obcych wycenia się według średniego kursu ustalonego na dzień wyceny danej waluty przez NBP oraz po uwzględnieniu odpisów z tytułu aktualizacji wyceny. Różnice kursowe ustalone w trakcie roku lub na moment bilansowy odnosi się w ciężar kosztów finansowych lub na dobro przychodów finansowych. W przypadku instrumentów finansowych, co do których Grupa stosuje politykę zabezpieczeń (w szczególności kredyty) powstałe różnice kursowe odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny instrumentów finansowych.

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

Do rozliczeń międzyokresowych (pasywnych) zalicza się:

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

3. PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI

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

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

3.1. Szacowanie rezerw na naprawy gwarancyjne

Specyfika działalności Jednostki dominującej wymaga udzielania gwarancji usunięcia wad i usterek (gwarancja i rękojmia) z tytułu wykonywanych robót budowlanych. Równocześnie zleceniodawcy wymagają złożenia odpowiednich zabezpieczeń na wypadek nie wykonania zobowiązań gwarancyjnych. Zabezpieczenia ustalone

są na poziomie określonym umownie w wysokości 2,5 lub 5 % wartości wykonanych prac. Doświadczenie zarządu pokazuje, że faktyczna wartość kosztów ponoszonych przy usuwaniu wad i usterek w okresie gwarancyjnym kształtuje się na zupełnie innym (niższym) poziomie. Toteż gwarancje na naprawy gwarancyjne wykazywane są w wysokości oszacowanej przez Zarząd przy udziale osób bezpośrednio odpowiedzialnych za realizację poszczególnych zleceń (kierownicy budów).

3.2. Szacowanie wartości firmy

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

1) 27 czerwca 2008r – P.A. NOVA S.A. objęła kontrolę nad spółką San Development Sp. z o.o. w wyniku pozyskania 47,7% co dało łącznie udział w kapitale spółki zależnej równy 81% udziałów

2) 26 czerwca 2009r – P.A. NOVA S.A. nabyła kolejne 19% udziałów osiągając jednocześnie 100% udział w kapitale spółki San Development Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

3.3. Szacowanie przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych

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

3.4. Szacowanie rezerw na świadczenia emerytalne

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

4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

4.1. Podział na segmenty

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

	obiekty komercyjne na własny rachunek (do wynajmu)	obiekty własne planowane / realizowane	obiekty budowlane do sprzedaży na zewnątrz oraz działalność projektowa	działalność informatyczna	ogólne / nie przyporządkowane do żadnego segmentu	Razem
Aktywa niematerialne	3 082	-	47	6	50	3 185
Rzeczowe aktywa trwałe	12 611	47 377	2 091	149	9 558	71 786
Należności długoterminowe	282	-	246	-	-	528
Nieruchomości inwestycyjne	366 828	54 509	15 218	-	1	436 556
Długoterminowe aktywa finansowe	6	7 152	-	-	3 795	10 953
<u>Razem nakłady inwestycyjne (Aktywa trwałe minus Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe)</u>	<u>382 809</u>	<u>109 038</u>	<u>17 602</u>	<u>155</u>	<u>13 404</u>	<u>523 008</u>
Zapasy i należności krótkoterminowe	7 493	4 108	14 136	1 338	7 446	34 521
Inwestycje krótkoterminowe	15 920	42	-	-	4 347	20 309
Zadłużenie z tytułu kredytów	(214 509)	-	-	-	(41 920)	(256 429)
Aktywa własne	191 713	113 188	31 738	1 493	(16 723)	321 409
Przychody ze sprzedaży	43 613	-	122 407	6 205	17	172 242
Struktura % przychodów ze sprzedaży	25%	0%	71%	4%	0%	100%
Koszt własny sprzedaży powiększony o koszty sprzedaży	18 928	411	109 339	6 120	1	134 799
Koszty finansowe	7 714	-	2 900	107	1	10 722
<u>Wynik segmentu</u>	<u>16 971</u>	<u>(411)</u>	<u>10 168</u>	<u>(22)</u>	<u>15</u>	<u>26 721</u>

4.2. Informacje o transakcjach z ważniejszymi klientami zewnętrznymi

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

5. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY, KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

5.1. Analiza przychodów według rodzajów i działów organizacyjnych

Przychody	rok / 2014	rok / 2013
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług	166 676	161 939
Przychody ze sprzedaży towarów	5 566	5 806
Razem przychody z działalności kontynuowanej	172 242	167 745
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży usług	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-
Razem przychody z działalności zaniechanej	-	-

Przychody ze sprzedaży usług według poszczególnych działów organizacyjnych	rok / 2014	rok / 2013
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	120 226	119 390
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody ze sprzedaży usług projektowych	2 180	1 353
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody ze sprzedaży usług informatycznych	644	725
w tym: od jednostek powiązanych	27	27
Przychody usług wynajmu	42 655	39 649
w tym: od jednostek powiązanych	23	61
Przychody ze sprzedaży usług pozostałych	971	822
w tym: od jednostek powiązanych	373	288
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	166 676	161 939
w tym: od jednostek powiązanych	423	376

Przychody ze sprzedaży towarów według poszczególnych działów organizacyjnych	rok / 2014	rok / 2013
Przychody ze sprzedaży - dział informatyczny	5 565	5 806
w tym: od jednostek powiązanych	4	5
Pozostałe przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1	-
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	5 566	5 806

5.2. Umowy o budowę (MSR 11)

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

	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	2 955	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	2 955	2 799	-
Umowa 2	522	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	522	441	-
Umowa 3	195	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	260	-	-
Umowa 4	7 423	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	7 423	-	-
Umowa 5	5 166	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	5 166	-	-
Umowa 6	1 363	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	1 363	3 374	-
Umowa 7	4 601	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	4 601	-	-
Umowa 8	83	metodą zerowego zysku	nie dotyczy	83	-	-
Razem:	22 308			22 373	6 614	-

5.3. Analiza kosztu własnego sprzedaży

Analiza kosztu wytworzenia produktów według rodzaju	rok / 2014	rok / 2013
amortyzacja	2 177	2 710
zużycie materiałów i energii	44 523	25 104
usługi obce	127 847	115 350
podatki i opłaty	4 083	3 921
wynagrodzenia	8 624	8 464
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 823	1 756
pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	3 337	3 392
Koszty według rodzaju, razem	192 414	160 697
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych (dotyczących działalności operacyjnej)	(5 147)	(1 413)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (wielkość ujemna)	(53 273)	(27 169)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(809)	(714)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(3 469)	(3 131)

Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	129 716	128 270
---	---------	---------

Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów	rok / 2014	rok / 2013
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 274	4 784

Razem koszt własny sprzedaży	133 990	133 054
-------------------------------------	----------------	----------------

6. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	rok / 2014	rok / 2013
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 614	-
Dotacje	153	-
Inne pozostałe przychody operacyjne	1 565	894

na Inne pozostałe przychody operacyjne składają się:	rok / 2014	rok / 2013
pożytki z nieruchomości inwestycyjnych (dotyczy nieruchomości nie oddanych do użytkowania)	127	90
odwrócenie odpisów aktualizujących należności	385	316
odszkodowania	783	342
rozwiązanie pozostałych rezerw	-	4
pozostałe	270	142

Pozostałe koszty operacyjne	rok / 2014	rok / 2013
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	34	434
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 192	136
Inne pozostałe koszty operacyjne	2 171	2 225

Na inne pozostałe koszty operacyjne składają się:		
koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych (dotyczy nieruchomości nie oddanych do użytkowania)	721	666
odpisy należności nieściągalnych	541	833
darowizny	23	26
odszkodowania, grzywny	131	-
Odpis w koszty rozliczanych w czasie nakładów poniesionych poza terenem obiektu w Przemysłu niezbędnych dla funkcjonowania Galerii Sanowa	583	577

pozostałe	172	123
-----------	-----	-----

7. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	rok / 2014	rok / 2013
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	283	140
od jednostek powiązanych	283	94
Odsetki, w tym:	290	435
od jednostek powiązanych	139	136
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	60	-
Inne	137	31

Przychody finansowe z tytułu odsetek	rok / 2014	rok / 2013
z tytułu udzielonych pożyczek / wyemitowanych obligacji	152	150
od jednostek powiązanych, w tym:	139	136
od jednostek zależnych	139	136
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od pozostałych jednostek	13	14
pozostałe odsetki	138	285
od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od pozostałych jednostek	138	285
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	290	435

Inne przychody finansowe	rok / 2014	rok / 2013
dodatnie różnice kursowe	130	-
zrealizowane	130	-
niezrealizowane	-	-
rozwiązane rezerwy	-	-
wynagrodzenie za udzielenie poręczeń spółkom zależnym	-	-
pozostałe	7	31

Inne przychody finansowe, razem	137	31
---------------------------------	-----	----

Koszty finansowe	rok / 2014	rok / 2013
Odsetki w tym:	8 409	8 011
dla jednostek powiązanych	14	-
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	857	866
Inne	1 456	1 167

Koszty finansowe z tytułu odsetek	rok / 2014	rok / 2013
od kredytów i pożyczek	8 233	7 975
dla jednostek powiązanych, w tym:	14	-
dla jednostek zależnych	-	-
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	-	-
dla jednostki dominującej	14	-
dla innych jednostek	8 219	7 975
pozostałe odsetki	176	36
dla jednostek powiązanych, w tym:	-	-
dla jednostek zależnych	-	-
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	-	-
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek	176	36
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	8 409	8 011

Inne koszty finansowe	rok / 2014	rok / 2013
ujemne różnice kursowe, w tym:	602	676
zrealizowane	609	676
niezrealizowane	(7)	-
utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
koszty gwarancji bankowych	283	240
opłaty w związku z obecnością na GPW	51	44
inne	520	207
Inne koszty finansowe, razem	1 456	1 167

8. **PODATEK DOCHODOWY I INNE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO**

Podatek dochodowy bieżący	rok / 2014	rok / 2013
Zysk (strata) brutto	24 957	19 507
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	217	74
Korekty konsolidacyjne – doliczenie zysków / odliczenie strat zrealizowanych/poniesionych przez P.A. NOVA S.A. podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym / zmniejszających podstawę opodatkowania, wyłączonych w sprawozdaniu skonsolidowanym	(3 983)	629
amortyzacja nie stanowiąca kosztów uzyskania przychodów	576	1 143
amortyzacja „podatkowa” nie odniesiona w rachunek zysków i strat	(7 949)	(7 375)
inne koszty rodzajowe odliczane od dochodu po dokonaniu zapłaty	2 957	97
koszty reprezentacji i reklamy nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	154	170
inne koszty rodzajowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	71	13
zmiana stanu rezerw (wzrost/spadek) wyłączona z wyniku podatkowego	(4 414)	(1 144)
odpisy aktualizujące - utworzenie	2 561	1 756
odpisy aktualizujące - rozwiązanie	(339)	(316)
Odpisane należności nieściągalne	(35)	-
Odpisane wartości ewidencyjne środków trwałych wykupionych z leasingu	-	-
przekazane darowizny	23	26
raty leasingowe nie zaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów	(154)	(437)
dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach	-	-
zarachowane do przychodów, nie otrzymane odsetki	(5 757)	(5 276)
odsetki otrzymane zarachowane do przychodów poprzednich okresów	127	1
zarachowane do kosztów, nie zapłacone odsetki	4 122	4 366
koszty finansowe leasingu	114	27
różnice kursowe niezrealizowane	(7)	(12)
niezrealizowane zyski / straty z wyceny aktywów finansowych	(28)	80
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	(1 911)	1 565
dywidendy wyłączone z opodatkowania (zwolnione lub podatek pobrany przez płatnika)	(915)	(140)
inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) nie podlegające opodatkowaniu	(680)	(24)

inne koszty (pozostałe operacyjne i finansowe) nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 216	865
Inne koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów, nie będące kosztami ujętymi w rachunku zysków i strat	(458)	(281)
Odliczenia od dochodu strat poniesionych w latach ubiegłych	(8)	(20)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	10 457	15 294
Podatek dochodowy według stawki 19 %	1 987	2 906
Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	16	
Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej, w tym:	2 003	2 906
wykazany w rachunku zysków i strat	2 003	2 906
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)	-	9
podatek odroczony	2 731	1 092
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	4 734	4 007

9. AKTYWA TRWAŁE

9.1. Aktywa niematerialne

Aktywa niematerialne (struktura własnościowa)	rok / 2014	rok / 2013
a) własne	103	45
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym leasingu	-	-
Wartości niematerialne razem:	103	45

Zmiany aktywów niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2014r. do 31.12.2014r.

	a	b	c	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	-	-	938	22	-	960
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	122	-	-	122
- nabycia	-	-	122	-	-	122
- wytworzenia	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-

- sprzedaży	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	1 060	22	-	1 082
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	893	22	-	915
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	64	-	-	64
- amortyzacja bieżąca	-	-	64	-	-	64
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	957	22	-	979
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	-	-	103	-	-	103

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

	a	b	c	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	-	-	929	22	-	951
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	9	-	-	9
- nabycia	-	-	9	-	-	9
- objęcia konsolidacją	-	-	-	-	-	-
- wytworzenia	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto aktywów niematerialnych na koniec okresu	-	-	938	22	-	960
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	806	17	-	823
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	87	5	-	92
- amortyzacja bieżąca	-	-	87	5	-	92
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	893	22	-	915
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	-	-	45	-	-	45

9.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

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

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

9.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	rok / 2014	rok / 2013
a) środki trwałe (w tym)	24 579	81 374
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 560	46 399
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	16 947	31 380
- urządzenia techniczne i maszyny	598	678
- środki transportu	1 701	766
- inne środki trwałe	713	838
- inwestycje w obcych środkach trwałych	1 060	1 313
b) środki trwałe w budowie	47 207	22 384
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	71 786	103 758

Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa)	rok / 2014	rok / 2013
a) własne	70 304	103 379
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	1 482	379
- leasingu	1 482	379
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem	71 786	103 758

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2014r. do 31.12.2014r

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	46 779	35 679	3 226	5 022	2 028	2 177	94 911
b)zwiększenia (z tytułu)	-	43	236	1 399	106	-	1 784
- nabycia	-	9	54	12	69	-	144
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	9	-	-	-	9

- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	-	34	173	-	37	-	244
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	-	-	-	-	-
- przejętych z leasingu	-	-	-	1 387	-	-	1 387
c) zmniejszenia (z tytułu)	(43 209)	(15 435)	-	(556)	-	-	(59 200)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	(556)	-	-	(556)
- przemieszczenia wewnętrznego	(38 326)	(9)	-	-	-	-	(38 335)
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	-	-	-	-	-
- inne	(4 883)	(15 426)	-	-	-	-	(20 309)
<u>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</u>	<u>3 570</u>	<u>20 287</u>	<u>3 462</u>	<u>5 865</u>	<u>2 134</u>	<u>2 177</u>	<u>37 495</u>
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	380	4 280	2 548	4 256	1 190	864	13 518
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	(370)	(905)	316	(92)	231	218	(602)
- amortyzacja bieżąca	70	814	316	464	231	218	2 113
- korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	-	-	-	-	-	-
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	-	(556)	-	-	(556)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
- inne	(440)	(1 719)	-	-	-	-	(2 159)
<u>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</u>	<u>10</u>	<u>3 375</u>	<u>2 864</u>	<u>4 164</u>	<u>1 421</u>	<u>1 082</u>	<u>12 916</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>3 560</u>	<u>16 912</u>	<u>598</u>	<u>1 701</u>	<u>713</u>	<u>1 095</u>	<u>24 579</u>

Zmiany rzeczowych aktywów 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	43 918	35 553	3 085	4 887	1 811	2 121	91 375
b)zwiększenia (z tytułu)	2 861	107	147	211	217	56	3 599
- nabycia	2 861	-	73	211	69	-	3 214

- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	(33)	-	-	-	33	-
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie środków w budowie)	-	140	74	-	148	23	385
- przejęcia z inwestycji (rozliczenie nieruchomości inwestycyjnych)	-	-	-	-	-	-	-
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-
- przejętych z leasingu	-	-	-	-	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(6)	(76)	-	-	(82)
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- sprzedaży	-	-	-	(76)	-	-	(76)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-	-	-
- inne (likwidacja, wycofanie z ewidencji w wyniku inwentaryzacji)	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	(6)	-	-	-	(6)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	46 779	35 660	3 226	5 022	2 028	2 177	94 892
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	264	3 320	2 166	3 661	936	636	10 983
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	116	960	382	595	254	228	2 535
- amortyzacja bieżąca	116	972	388	671	254	216	2 617
- korekty lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
- przesunięcia wewnętrzne między grupami	-	(12)	-	-	-	12	-
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	-	(76)	-	-	(76)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	(6)	-	-	-	(6)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	380	4 280	2 548	4 256	1 190	864	13 518
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	46 399	31 380	678	766	838	1 313	81 374

9.4. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe	rok / 2014	rok / 2013
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
jednostek współzależnych	-	-
b) od pozostałych jednostek	527	571

- depozyty pieniężne zabezpieczające wydane gwarancje bankowe	246	295
- depozyt zabezpieczający spłaty kredytu	281	276
c) odpisy aktualizujące wartości należności	-	-
Należności długoterminowe brutto:	527	571

Zmiana stanu należności długoterminowych (wg tytułów)	rok / 2014	rok / 2013
stan na początek okresu	571	268
zwiększenia (z tytułu)	486	357
sprzedaży nieruchomości do spółki współzależnej	-	-
przekazanie na depozyty bankowe	481	349
naliczenia odsetek od depozytów bankowych	5	8
naliczenie prowizji za poręczenia kredytów spółkom celowym	-	-
zmniejszenia (z tytułu)	530	54
rozwiązanie depozytów bankowych	530	54
spłata należności	-	-
wycena pozycji w walutach obcych	-	-
stan na koniec okresu	527	571

Zmiana stanu odpisów aktualizujących należności długoterminowych (wg tytułów)	rok / 2014	rok / 2013
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenie (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

Należności długoterminowe (struktura walutowa)	rok / 2014	rok / 2013
a) w walucie polskiej (w zł)	527	571
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 / 2014	rok / 2013
Nieruchomości użytkowane (wynajmowane)	390 457	315 565
Pozostałe nieruchomości inwestycyjne	46 099	51 018

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych	rok / 2014	rok / 2013
a) stan na początek okresu	366 583	354 016

b) zwiększenie (z tytułu)	118 240	18 354
- przekwalifikowane	42 787	-
- nabycie / wytworzenie	49 909	18 354
- przekwalifikowanie ze środków trwałych w budowie w związku z oddaniem do użytkowania	25 544	-
- objęcie konsolidacją	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	48 267	5 787
- sprzedaży	32 652	3 359
- przekwalifikowanie do rzeczowych aktywów trwałych (w ramach jednostki dominującej oraz w związku ze sprzedażą do spółek objętych konsolidacją)	-	-
- sprzedaż / wniesienie do spółki celowej nieobjętej konsolidacją	-	-
- wydanie na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego	15 615	2 428
- korekta wartości wydania na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego		
d) stan na koniec okresu	436 556	366 583

Długoterminowe aktywa finansowe	rok / 2014	rok / 2013
a) w jednostkach zależnych	8 700	8 979
- udziały lub akcje	6 137	6 121
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	2 153	2 585
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	410	273
- 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	2 253	2 225
- udziały lub akcje	2 253	2 225
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	10 953	11 204

Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych	rok / 2014	rok / 2013
a) stan na początek okresu	11 204	11 423
b) zwiększenia (z tytułu)	621	973
- nabycie/objęcie udziałów	15	438
- udzielenie pożyczek / objęcie obligacji	395	385
- naliczenie odsetek od pożyczki/objętych obligacji	151	150
- wycena udziałów / akcji	60	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	872	1 192
- przekwalifikowanie / objęcie konsolidacją	13	268
- spłata pożyczek	-	50
- spłata odsetek	2	8
- odpisy aktualizujące	825	786
- wycena udziałów / akcji	32	80
d) stan na koniec okresu	10 953	11 204

9.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	rok / 2014	rok / 2013
a) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	9 604	8 482
odniesionych na wynik finansowy	8 655	7 974

odniesionych na kapitał własny	949	508
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
b) Zwiększenia	2 977	4 867
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):	1 849	2 189
- odpisu aktualizującego	217	158
- wyceny pozycji w walutach obcych	4	-
- rezerw na naprawy gwarancyjne	118	-
- rezerw pozostałych	30	22
kwot opodatkowanych, a nie ujętych w rachunku zysków i strat dotyczących rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich	382	1 525
- kosztów podlegających odliczeniu od dochodu podatkowego w momencie ich zapłaty	565	29
	-	-
- niezapłaconych odsetek	7	138
- opodatkowania transakcji sprzedaży nieruchomości / usług przez jednostkę dominującą do spółek zależnych/współzależnej do wysokości kwoty nieuwzględnionej w wyniku skonsolidowanym	-	-
- innych różnic przejściowych	485	148
- strat podatkowych podlegających odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach	41	14
- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi	-	155
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu wyceny instrumentów finansowych odniesionej w inne całkowite dochody)	1 128	2 678
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	3 680	3 745
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	3 591	1 508
- rozwiązania odpisu aktualizującego	38	41
- storna wyceny pozycji w walutach obcych	5	1
- rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne	705	240
- rozwiązania pozostałych rezerw	302	27
- zapłaty odsetek	-	153
- ujęcia w rachunku zysków i strat z rozliczeń kontraktów budowlanych i deweloperskich opodatkowanych w poprzednich okresach	1 525	1 031

- zapłaty nieopłaconych składek ZUS	-	-
- zapłaty nieopłaconych kwot na ZFŚS	11	-
- rozliczenia na wynik dotacji zaliczonej do przychodów podatkowych w momencie otrzymania	-	-
- innych różnic przejściowych	344	15
- odliczenia strat podatkowych	-	-
- korekt i kompensat konsolidacyjnych aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy utworzonych w związku z transakcjami pomiędzy jednostką dominującą, a jednostkami zależnymi	660	-
- 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)	1	-
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi z tytułu wyceny instrumentów finansowych	89	2 237
odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
d) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	8 901	9 604
odniesionych na wynik finansowy	6 913	8 655
odniesionych na kapitał własny	1 988	949
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Inne rozliczenia międzyokresowe	rok / 2014	rok / 2013
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	3 747	4 370
- koszty uruchomionych produktów bankowych	246	107
- ubezpieczenia	-	-
- koszty pozyskania najemców	1 195	1 380
- koszty pozyskania finansowania	-	-
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	2 306	2 883

10. AKTYWA OBROTOWE

10.1. Zapasy

Zapasy	rok / 2014	rok / 2013
materiały	5	2
półprodukty i produkty w toku	-	-
produkty gotowe	-	-
towary	138	163
Zapasy, razem	143	165

10.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe	rok / 2014	rok / 2013
od jednostek powiązanych	25	47
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	25	47
- do 12 miesięcy	25	47
- powyżej 12 miesięcy	-	-
inne	-	-
dochodzone na drodze sądowej	-	-
należności od pozostałych jednostek	34 353	37 308
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	18 226	29 561
- do 12 miesięcy	15 115	21 986
- powyżej 12 miesięcy	3 111	7 575
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 895	2 513
inne	8 232	5 234
dochodzone na drodze sądowej	-	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	34 378	37 355
odpisy aktualizujące wartość należności	5 346	3 369
Należności krótkoterminowe brutto, razem	39 724	40 724

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	rok / 2014	rok / 2013
z tytułu dostaw i usług, w tym:	25	47
od jednostek zależnych	2	8
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	23	39
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	25	47
odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	25	47

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	rok / 2014	rok / 2013
a) Stan na początek okresu	3 369	2 165
b) zwiększenia (z tytułu)	2 406	1 522
- utworzenie odpisów	2 406	1 522
c) zmniejszenia (z tytułu)	429	318
- wykorzystanie	43	-
- rozwiązanie	386	318
d) Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	5 346	3 369

Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:	rok / 2014	rok / 2013
do 1 miesiąca	10 469	11 278
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	42	2 118
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 161	174
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	365	150
powyżej 1 roku	4 522	7 575
należności przeterminowane (brutto)	5 847	8 902
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	22 406	30 197
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	4 180	636
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	18 226	29 561

Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania	rok / 2014	rok / 2013

do 1 miesiąca	740	5 183
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	893	753
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	417	1 836
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 211	770
powyżej 1 roku	2 586	360
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	5 847	8 902
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	4 180	636
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	1 667	8 266

10.3. Inwestycje krótkoterminowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe	rok / 2014	rok / 2013
a) w jednostkach zależnych	61	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	61	-
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	281	268
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	281	268
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
	-	-
g) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym:	18 817	13 991
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13 117	13 991
inne środki pieniężne	5 700	-
h) inne aktywa pieniężne	1 150	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	20 309	14 259

10.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	rok / 2014	rok / 2013
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	1 979	1 551
- ubezpieczenia majątkowe	379	307
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	-	-
- koszty finansowe rozliczane w czasie	225	76
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	577	577

- koszty pozyskania najemców	730	481
- inne koszty rozliczane w czasie	68	110
pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	17 549	24 841
- wycena kontraktów długoterminowych	17 549	24 841
- rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	19 528	26 392

11. KAPITAŁY WŁASNE

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

Kapitał zakładowy (struktura)								
w zł								
Seria/ emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/ emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
Seria A	Imienne uprzywilejowane	Co do głosu- na 1 akcję przysługują dwa głosy	Ograniczenie zbywalności zgodnie ze Statutem	500 000	500 000	Akcje powstały w związku z przekształceniem spółki z o.o. w spółkę akcyjną. 400.000 akcji zostało pokryte ze środków spółki	2007.01.25	2007.01.25
Seria B	Imienne 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 / 2014	rok / 2013
Akcje własne nabyte w ramach programu skupu akcji własnych	(569)	(545)

Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	rok / 2014	rok / 2013
z emisji akcji serii D	89 961	89 961
z emisji akcji serii E	52 895	52 895

Zyski zatrzymane	rok / 2014	rok / 2013
zysk wyłączony z podziału przekazany decyzjami udziałowców / akcjonariuszy na kapitał zapasowy	131 218	121 088
utworzony z zysku (2%) zgodnie z postanowieniami Statutu	2 689	2 515
Kapitał na skup akcji własnych utworzony uchwałą WZA	4 200	4 200
Powstały w związku z „przejęciem” na MSR/MSSF	5 432	5 432
Różnice pomiędzy dochodami jednostkowymi a wynikami skonsolidowanymi	(14 509)	(14 606)
Całkowite dochody jednostek zależnych za lata poprzednie	(4 905)	(2 958)
Całkowite dochody okresu sprawozdawczego	15 957	13 438
Inne	-	-
Zyski zatrzymane razem	140 082	129 109

12. KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego kapitał mniejszości nie występuje.

13. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

13.1. Rezerwy na zobowiązania

Zmiana stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego	rok / 2014	rok / 2013
Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	6 361	4 723
odniesionej na wynik finansowy	4 938	3 134
odniesionej na kapitał własny	426	592
odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	997	997
Zwiększenia	2 763	1 831
odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych	2 754	1 831
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	9	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
Zmniejszenia	1 740	193
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	1 710	27
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	30	166
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	7 384	6 361
odniesionej na wynik finansowy	5 982	4 938
odniesionej na kapitał własny	405	426
odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	997	997

Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne	rok / 2014	rok / 2013
a) stan na początek okresu	756	743
b) zwiększenia (z tytułu)	814	13
- aktualizacja naliczeń	814	13
c) zmniejszenia (z tytułu)	756	-
- aktualizacja naliczeń	756	-
d) stan na koniec okresu, w tym	814	756
- długoterminowe	84	81
- krótkoterminowe	730	675

Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów)	rok / 2014	rok / 2013
a) stan na początek okresu	2 730	3 995
b) zwiększenia (z tytułu)	619	-
- utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne w związku z oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych	619	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	170	1 265
- wykorzystanie	-	-
	-	-
- rozwiązanie	170	1 265
- przekwalifikowanie na krótkoterminowe	-	-
d) stan na koniec okresu	3 179	2 730

Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)	rok / 2014	rok / 2013
a) stan na początek okresu	2 679	2 319
b) zwiększenia (z tytułu)	4 049	3 028
- utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktów, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym	2 261	1 860
- utworzenie rezerwy na odsetki z tytułu kredytów	1 058	458
- utworzenie rezerwy na niewykorzystane urlopy i świadczenia pracownicze	730	675
- utworzenie rezerwy na sprawy sądowe	-	35

- utworzenie rezerw pozostałych	-	-
c) zmniejszenia	5 835	2 668
- wykorzystanie (z tytułu)	3 728	1 992
poniesienie wydatków na które utworzono rezerwy	3 728	1 992
rozwiązanie (z tytułu)	2 107	676
-nie wystąpienia zdarzeń na które utworzono rezerwy	2 107	676
d) stan na koniec okresu	893	2 679

13.2. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe	rok / 2014	rok / 2013
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	201 427	203 449
kredyty i pożyczki	198 773	201 481
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	2 654	1 968
- z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- umowy leasingu finansowego	672	143
- kaucje najemców	1 982	1 825
Zobowiązania długoterminowe, razem	201 427	203 449

Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	rok / 2014	rok / 2013
powyżej 1 roku do 3 lat	43 213	30 611
powyżej 3 do 5 lat	37 047	51 145
powyżej 5 lat	121 167	121 693
Zobowiązania długoterminowe, razem	201 427	203 449

13.3. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe	rok / 2014	rok / 2013
wobec jednostek zależnych	17	15
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	17	15
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	13	7
- do 12 miesięcy	13	7
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	4	8
wobec jednostek współzależnych	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-

z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania krótkoterminowe, 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	257	202
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	257	202
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	257	202
- do 12 miesięcy	257	202
- powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec znaczącego inwestora	1 363	450
kredyty i pożyczki	892	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	471	450
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	471	450
- do 12 miesięcy	471	450
- 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 krótkoterminowe, 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	100 829	76 298
kredyty i pożyczki	57 656	35 859
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	43 173	40 439
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	34 538	34 162
- do 12 miesięcy	21 935	21 174
- powyżej 12 miesięcy	12 603	12 988
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	6 037	4 423
inne (wg rodzaju)	2 598	1 854
- z tytułu wynagrodzeń	5	1
- leasing	555	122
- ZFŚS	929	865
- zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	-
- zobowiązania związane z realizacją inwestycji własnej	247	640
- pozostałe	862	226
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	102 466	76 965

13.4. Rozliczenia międzyokresowe

Inne rozliczenia międzyokresowe	rok / 2014	rok / 2013
biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów	129	84
długoterminowe (wg tytułów)	-	-
krótkoterminowe (wg tytułów)	129	84
rozliczenia międzyokresowe przychodów	2 082	3 619
długoterminowe (wg tytułów)	-	-
- rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych	-	-
- rozliczana w czasie wartość z przeszacowania aktywów trwałych przejętych z leasingu	-	-
krótkoterminowe (wg tytułów)	2 082	3 619

- naliczone kary	-	-
- otrzymane płatności/wystawione faktury, nie zakwalifikowane do przychodów okresu sprawozdawczego	2 082	3 619
Inne rozliczenia międzyokresowe, razem	2 211	3 703

14. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIEŻNYCH

	rok / 2014	rok / 2013
Inne korekty w działalności operacyjnej, wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w tym:	3 215	(8 546)
- zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych odniesionych na inne całkowite dochody	(1 051)	1 589
- korekta nakładów inwestycyjnych niezapłacone nakłady na początek okresu	(6 260)	(16 395)
- korekta nakładów inwestycyjnych niezapłacone nakłady na koniec okresu	10 458	6 260
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu dywidendy	-	-
- korekty konsolidacyjne dot. Nieruchomości inwestycyjnych	68	

15. INSTRUMENTY FINANSOWE

15.1 Kategorie instrumentów finansowych i ich wpływ na wyniki finansowe

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

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa na dzień sprawozdawczy	Pożyczki i należności nie przeznaczone do obrotu	Inwestycje utrzymywane do terminu zapadalności	Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży
Należności długoterminowe	527	527	-	-	-
Pożyczki	2 434	2 434	-	-	-
Odsetki naliczone od pożyczek	410	410	-	-	-
Należności krótkoterminowe handlowe i inne	18 251	18 251	-	-	-
Inwestycje długoterminowe inne niż pożyczki	8 109	-	-	-	8 109
Inwestycje krótkoterminowe (inne niż pożyczki)	20 028	-	-	20 028	-

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa na dzień sprawozdawczy	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	Pozostałe zobowiązania finansowe
Długoterminowe kredyty i pożyczki	198 773	-	198 773
Długoterminowe zobowiązania handlowe i inne	2 654	-	2 654
Krótkoterminowe kredyty	57 656	-	57 656
Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	44 810	-	44 810

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	152	-
Inwestycje długoterminowe inne niż pożyczki	(857)	-
Inwestycje krótkoterminowe inne niż pożyczki	-	-
Kredyty inwestycyjne (długo i krótko terminowe)	(6 902)	(4 266)
Kredyty obrotowe	(1 317)	-
Umowy leasingu	(114)	-

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

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

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

Zarząd podejmuje następujące działania w celu minimalizacji ryzyka:

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

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

Parametr narażony na ryzyko (A)	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%	2,47%	Pożyczki udzielone, zmiana parametru A wpłynęłaby na przychody finansowe	8	(8)	-	-
WIBOR 1M	+/- 10%	2,47%	Kredyty w rachunku bieżącym oraz krótkoterminowe inne, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe	(71)	71	-	-
WIBOR 3M	+/- 10%	2,43%	kredyt inwestycyjny, zmiana parametru wpłynęłaby na koszty finansowe	(14)	14	-	-
EURIBOR 3M	+/- 10%	0,20%	kredyt inwestycyjny, zmiana parametru wpłynęłaby na koszty finansowe	(13)	13	-	-
EURIBOR 3M	+/- 10%	0,20%	kredyt inwestycyjny, zmiana parametru wpłynęłaby na koszty finansowe	(21)	21	-	-
kurs EUR/PLN (kurs zakupu w banku oraz kurs NBP zastosowany do wystawienia faktur)	+/- 10%	-	umowy najmu określone w EURO vs kredyty inwestycyjne w EURO, zmiana parametrów wpłynęłaby na rachunek zysków i strat	98	(98)	-	-
kurs EUR/PLN (NBP na dzień 31/12/2014)	+/- 10%	4,1893	kredyty inwestycyjne, zmiana parametru wpłynęłaby na inne całkowite dochody (wycena instrumentów finansowych)	-	-	(18 084)	18 084

16. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

1. Zobowiązania warunkowe wobec podmiotów z poza Grupy wynikają z następujących zdarzeń:

a) W dniu 06.11.2008 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. umowę o udzielenie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 10.000.000,00 zł, zmienionej aneksem z dnia 01.12.2011 r. do kwoty 20.000.000,00 zł. W dniu 27.10.2014 r. został zawarty aneks do w/w umowy zwiększający wysokość limitu odnawialnego do kwoty 28.000.000 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2014 r. wynosiła 23.392.216,75 zł.

b) W dniu 11.04.2011 r. P.A. NOVA S.A. zawarła z Deutsche Bank PBC S.A. umowę o udzielenie gwarancji bankowych w ramach limitu odnawialnego w wysokości 10 000 000,00 zł. Wartość gwarancji pozostających w mocy na dzień 31.12.2014 r. wynosiła 750.000,00 zł.

c) W dniu 09.07.2013 r. Emitent zawarł z BRE BANK S.A. (występujący od 25.11.2013 r. jako mBank 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 31.12.2014 r. wynosiła 1.995.900,00 zł. W dniu 07.07.2014 r. Emitent zawarł aneks do umowy ramowej z mBank S.A. określający termin ważności linii na gwarancje do dnia 15.04.2020 r.

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

Opis obciążonego składnika majątkowego	wartość składnika majątkowego wykazana w aktywach na 31/12/2014	rodzaj zabezpieczenia / obciążenia	rodzaj wierzytelności, wierzyciel
Nieruchomość w Zamościu o pow. 38.942m ²	12 269	hipoteka umowna łączna do kwoty 60.000.000,00zł	kredyt obrotowy w rachunku kredytowym - rewolwingowy; PBS
Nieruchomość w Kłodzku o pow. 6,0051 ha	7 440		
Nieruchomość w Częstochowie o pow. 2,9081 ha	8 800		
Nieruchomość w Przemyślu o pow. 37.237 m ²	7 958		
Nieruchomość w Gliwicach o pow. 740m ² Zabudowana budynkiem o pow. Użytkowej 1.047m ²	5 867	hipoteka umowna łączna do kwoty 5.600.000,00zł	linia gwarancyjna; Deutsche Bank PBC S.A.
Nieruchomość w Płocku o pow. 3,6251 ha	11 992	hipoteka umowna do kwoty 18.000.000,00 zł	umowa nr 16/21/KORK/2014; PBS
Depozyt pieniężny	869	depozyt	gwarancja bankowa; mBank S.A.
Samochody w leasingu	1 227	weksel, brak tytułu własność przedmiotu	umowy leasingu; Europejski Fundusz Leasingowy S.A.
Nieruchomość w Chorzowie o powierzchni 8.896m ² zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 3.470 m ²	11 401	hipoteka kaucyjna do kwoty 10.800.000 PLN na nieruchomości położonej w Chorzowie	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o. obiektu handlowego w Chorzowie; Deutsche Bank PBC S.A.
Depozyt pieniężny Spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	282	depozyt	
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki Park Handlowy Chorzów Sp. z o.o.	12	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Przemyślu o powierzchni 38.021m ² zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 57.620 m ²	131 889	hipoteka kaucyjna do kwoty stanowiącej równowartość w EUR kwoty PLN 162.600.000,00	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę San Development Sp. z o.o. obiektu handlowego w Przemyślu; PKO Bank Polski S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki San Development Sp. z o.o.	5 898	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Kędzierzynie Koźlu o powierzchni 32.640m ² zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 50.847m ²	141 033	hipoteka kaucyjna do kwoty stanowiącej równowartość w EUR kwoty PLN 223.800.000,00	kredyt inwestycyjny na realizację przez spółkę Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kędzierzynie Koźlu; PKO Bank Polski S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o.	4 152	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Kluczborku o powierzchni 33.843m ² zabudowana budynkiem o pow. użytkowej 11.912m ²	34 625	hipoteka ustanowiona do kwoty 10.500.000 EUR, hipoteka ustanowiona do kwoty 12.500.000 PLN	kredyt inwestycyjny i rewolwingowy na realizację przez spółkę Galeria Kluczbork Sp. z o.o. obiektu handlowego w Kluczborku;

Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o.	2 643	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	BRE Bank S.A.
Nieruchomość w Rybniku	28 693	hipoteka do kwoty 7.950.000 EUR oraz 7.500.000 PLN oraz do kwoty 13.000.000 PLN	kredyt inwestycyjny i rewolwingowy na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o. obiektu handlowego w Rybniku; BRE Bank S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki P.A. NOVA Invest 1 Sp. z o.o.	1 656	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Siechnicach	6 716	hipoteka do kwoty 1.620.000,00 EUR oraz 1.750.000 PLN	kredyt inwestycyjny i rewolwingowy na realizację przez spółkę P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o. obiektu handlowego w Siechnicach; mBank S.A.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych Spółki P.A. NOVA Invest 2 Sp. z o.o.	29	Ograniczenie w dysponowaniu środkami pieniężnymi spółki celowej wynikające z zawartych umów kredytowych	
Nieruchomość w Jaworznie	35 465	hipoteka umowna do kwoty 108 000 000,00 PLN	umowa inwestycyjna udzielenia pożyczki Jessica oraz kredytu inwestycyjnego na finansowanie projektu rewitalizacyjnego realizowanego przez Galeria Galena Sp. z o.o. poprzez budowę obiektu handlowego w Jaworznie: Bank Ochrony Środowiska S.A.
		hipoteka umowna do kwoty: 1) 114.100.000,00 PLN 2) 14.250.000,00 PLN	

17. INNE INFORMACJE

17.1. Informacje o zatrudnieniu

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

Informacje o zatrudnieniu	rok / 2014	rok / 2013
Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych po przeliczeniu na pełne etaty, w tym:	199	195
- pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)	133	130
- pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)	66	65

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

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan zobowiązań na 31.12.2014r.	stan należności na dzień 31.12.2014r.	przychody osiągnięte przez Grupę P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2014 (fakturowanie przez jednostki Grupy na rzecz jednostki powiązanej)	przychody osiągnięte przez Grupę P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2014 z tytułu odsetek i innych przychodów finansowych	koszty poniesione przez Grupę P.A. NOVA S.A. z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2014 (fakturowanie przez jednostkę powiązaną na rzecz jednostek Grupy)	nakłady na aktywa trwałe poniesione przez Grupę P.A. NOVA z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2014 (fakturowanie przez jednostkę powiązaną na rzecz jednostek z Grupy)
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)	1 363	-	1	-	972	641
Galeria Zamoyska Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o.)	-	1 113	1	42	-	-
Supernova Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Supernova Sp. z o.o.)	-	2 462	50	90	52	-
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.)	78	155	34	7	1 683	120
PAL Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1 % w kapitale zakładowym spółki PAL Sp. z o.o.)	160	25	318	1 600	436	-
P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Invest Kamienna Góra Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Parki Handlowe Sp. z o.o.)	-	-	1	1	-	-
P.A. NOVA Invest Wilkowice Sp. z o.o. (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki P.A. NOVA Invest Wilkowice Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-

17.3. Informacje o zmianach zasad rachunkowości w roku obrotowym

W roku 2014 nie dokonano zmiany zasad rachunkowości.

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

Informację zamieszczono w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Grupy Kapitałowej.

17.5. Informacje o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej

Informację zamieszczono w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Grupy Kapitałowej.

18. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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

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

19. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki dominującej (P.A. NOVA S.A.) w dniu 04 marca 2015 roku i dopuszczone do publikacji po wydaniu opinii przez podmiot, któremu zlecono badanie niniejszego sprawozdania.

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2015-03-04	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2015-03-04	Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	
2015-03-04	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	
2015-03-04	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	
2015-03-04	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	