



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE**

**GRUPY KAPITAŁOWEJ**

**P.A. NOVA Spółka Akcyjna**

**ZA 2011 ROK**

## **SPIS TREŚCI**

<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 ROKU .....</b>	<b>4</b>
<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2011 DO 31 GRUDNIA 2011 ROKU .....</b>	<b>6</b>
<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA ZA OKRES OD 01 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2011 ROKU .....</b>	<b>7</b>
<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM GRUPY KAPITAŁOWEJ P.A. NOVA ZA OKRES OD 01 STYCZNIA 2011 DO 31 GRUDNIA 2011 ROKU .....</b>	<b>9</b>
<b>DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 ROKU .....</b>	<b>10</b>
<b>1. INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>10</b>
<b>2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....</b>	<b>11</b>
2.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI .....	11
2.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA .....	11
2.3 PODSTAWA KONSOLIDACJI .....	11
2.4 POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH .....	11
2.5 AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO ZBYCIA .....	12
2.6 UJĘCIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ORAZ ZASADY USTALENIA WYNIKU FINANSOWEGO .....	12
2.7 WYCENA AKTYWÓW I PASYWÓW .....	13
<b>3. PODSTAWOWE OSĄDY RACHUNKOWE I PODSTAWY SZACOWANIA NIEPEWNOŚCI .....</b>	<b>15</b>
3.1 SZACOWANIE REZERW NA NAPRAWY GWARANCYJNE .....	15
3.2 SZACOWANIE WARTOŚCI FIRMY .....	16
3.3 SZACOWANIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW KONTRAKTÓW DŁUGOTERMINOWYCH .....	16
3.4 SZACOWANIE REZERW NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE .....	16
<b>4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI .....</b>	<b>17</b>
4.1 PODZIAŁ NA SEGMENTY .....	17
4.2 INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z WAŻNIEJSZYMI KLIENTAMI ZEWNĘTRZNYMI .....	18
<b>5. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY, KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY .....</b>	<b>18</b>
5.1 ANALIZA PRZYCHODÓW WEDŁUG RODZAJÓW I DZIAŁÓW ORGANIZACYJNYCH .....	18
5.2 UMOWY O BUDOWĘ (MSR 11) .....	19
5.3 ANALIZA KOSZTU WŁASNEGO SPRZEDAŻY .....	20
<b>6. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE .....</b>	<b>21</b>
<b>7. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE .....</b>	<b>22</b>
<b>8. PODATEK DOCHODOWY I INNE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO .....</b>	<b>24</b>
<b>9. AKTYWA TRWAŁE .....</b>	<b>26</b>
9.1 WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....	26

9.2.	WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH .....	28
9.3.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	28
9.4.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE .....	32
9.5.	INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE.....	33
9.6.	DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE .....	36
<b>10.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE .....</b>	<b>39</b>
10.1.	ZAPASY .....	39
10.2.	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE .....	39
10.3.	INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE.....	41
10.4.	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE .....	43
<b>11.</b>	<b>KAPITAŁY WŁASNE .....</b>	<b>44</b>
<b>12.</b>	<b>KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI .....</b>	<b>45</b>
<b>13.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA .....</b>	<b>45</b>
13.1.	REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA .....	45
13.2.	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE .....	47
13.3.	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE .....	48
13.4.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE.....	51
<b>14.</b>	<b>SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIEŻNYCH .....</b>	<b>52</b>
<b>15.</b>	<b>INSTRUMENTY FINANSOWE .....</b>	<b>53</b>
4.3.	KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH I ICH WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE.....	53
4.4.	INSTRUMENTY FINANSOWE - RYZYKA, ZARZĄDZANIE RYZYKIEM, ANALIZA WRAŻLIWOŚCI .....	54
<b>16.</b>	<b>AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE .....</b>	<b>55</b>
<b>17.</b>	<b>INNE INFORMACJE .....</b>	<b>56</b>
17.1.	INFORMACJE O ZATRUDNIENIU .....	56
17.2.	INFORMACJE O TRANSAKCYJACH GRUPY Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI (NIEOBJĘTYMI KONSOLIDACJĄ).....	56
17.3.	INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM.....	57
<b>18.</b>	<b>ZDARZENIA PO DACIE BILANSU .....</b>	<b>57</b>
<b>19.</b>	<b>ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....</b>	<b>57</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej grupy kapitałowej  
P.A. NOVA na dzień 31 grudnia 2011 roku**

<b>A K T Y W A</b>	Okres zakończony 31/12/2011 PLN '000	Okres zakończony 31/12/2010 PLN '000
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>337 667</b>	<b>277 998</b>
Wartości niematerialne	84	111
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	3 082	3 082
Rzeczowe aktywa trwałe	116 061	35 706
Należności długoterminowe	11 247	795
Inwestycje długoterminowe, w tym:	195 834	231 062
Nieruchomości inwestycyjne	173 632	221 716
Długoterminowe aktywa finansowe	22 202	9 346
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	11 359	7 242
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 618	1 134
Inne rozliczenia międzyokresowe	5 741	6 108
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>62 683</b>	<b>113 734</b>
Zapasy	95	84
Należności krótkoterminowe, w tym	27 790	84 256
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	1 362	-
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	26 428	84 256
Inwestycje krótkoterminowe,	10 432	19 970
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24 366	9 424
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>400 350</b>	<b>391 732</b>

<b>P A S Y W A</b>	Okres zakończony 31/12/2011 PLN '000	Okres zakończony 31/12/2010 PLN '000
<b>Kapitał własny</b>	<b>250 004</b>	<b>235 879</b>
Wyemitowany kapitał akcyjny	10 000	8 000
Akcje własne	(261)	(208)
Niezarejestrowany kapitał z emisji akcji serii E	-	54 895
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	142 856	89 961
Zyski zatrzymane,	97 409	83 231
w tym: Całkowite dochody okresu sprawozdawczego	14 128	20 161

<b>Kapitał mniejszości</b>	-	-
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>150 346</b>	<b>155 853</b>
Rezerwy na zobowiązania , w tym:	8 471	10 293
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 101	4 930
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	954	868
Pozostałe rezerwy	4 416	4 495
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	101 481	91 874
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-
Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	101 481	91 874
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	40 177	53 447
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	752	363
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	39 425	53 084
Rozliczenia międzyokresowe	217	239
<b>Pasywa razem</b>	<b>400 350</b>	<b>391 732</b>

Wartość księgowa	250 004	235 879
Liczba akcji ( w szt.)	10 000 000	8 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	25,00	29,48
Rozwodniona liczba akcji (w szt.)	10 000 000	10 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	25,00	23,59

Zobowiązania warunkowe	-	-
------------------------	---	---

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

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów grupy kapitałowej P.A. NOVA za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku**

	Rok 2011 (01/01/2011 – 31/12/2011) PLN '000	Rok 2010 (01/01/2010 – 31/12/2010) PLN '000
<b>Rachunek zysków i strat</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>173 926</b>	<b>146 486</b>
Koszt własny sprzedaży	145 574	116 031
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>28 352</b>	<b>30 455</b>
Koszty ogólnego zarządu	2 718	3 601
Koszty sprzedaży	812	589
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>24 822</b>	<b>26 265</b>
Pozostałe przychody operacyjne	6 767	868
Pozostałe koszty operacyjne	1 902	1 393
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>29 687</b>	<b>25 740</b>
Przychody finansowe	1 968	759
Koszty finansowe	5 241	1 953
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>26 414</b>	<b>24 546</b>
Podatek dochodowy	5 242	4 370
<b>Zyski (straty) mniejszości</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>21 172</b>	<b>20 176</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
<b><u>Zysk (strata) netto</u></b>	<b><u>21 172</u></b>	<b><u>20 176</u></b>
Przypadający Akcjonariuszom jednostki dominującej	21 172	20 176
Przypadający Udziałowcom mniejszościowym	-	-
Zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	2,12	2,52
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	2,12	2,02
<b>Inne całkowite dochody</b>		
Dochody z wyceny instrumentów finansowych	(7 044)	(15)
Razem inne całkowite dochody	(7 044)	(15)
<b><u>Razem całkowite dochody netto (zysk/strata netto skorygowany o inne dochody)</u></b>	<b><u>14 128</u></b>	<b><u>20 161</u></b>

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

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych grupy kapitałowej P.A. NOVA za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2011 roku**

	Rok 2011 (01/01/2011 – 31/12/2011) PLN '000	Rok 2010 (01/01/2010 – 31/12/2010) PLN '000
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>21 172</b>	<b>20 176</b>
Korekty razem	8 100	(17 097)
- Amortyzacja	2 816	2 200
- (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	260	-
- Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 186	595
- Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(5 669)	322
- Zmiana stanu rezerw	(1 822)	3 746
- Zmiana stanu zapasów	(11)	18
- Zmiana stanu należności	46 014	(64 424)
- Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(13 270)	6 227
- Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(19 081)	(6 489)
- Inne korekty	(6 323)	40 708
<b><u>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</u></b>	<b><u>29 272</u></b>	<b><u>3 079</u></b>
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
<b>Wpływy</b>	<b>18 814</b>	<b>21 435</b>
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	282	-
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych	17 200	39
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	1 332	21 396
a) w jednostkach powiązanych	198	15 985
- zbycie udziałów i zaliczek na udziały	-	8 542
- zwrot udzielonych pożyczek	-	7 347
- odsetki	198	96
b) w pozostałych jednostkach, w tym	1 134	5 411
- odsetki	779	380
- zbycie inwestycji w krótkoterminowe aktywa finansowe	-	5 031
- zwrot udzielonych pożyczek	355	-
<b>Wydatki</b>	<b>99 132</b>	<b>122 295</b>

Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	36 798	10 684
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne	48 393	88 301
Na aktywa finansowe, w tym:	13 941	23 310
a) w jednostkach powiązanych, w tym:	12 853	16 924
- nabycie aktywów finansowych	125	8 569
- udzielone pożyczki	12 728	8 355
b) w jednostkach pozostałych:	1 088	6 386
- nabycie aktywów finansowych	1 088	6 031
- udzielone pożyczki		355
<b><u>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</u></b>	<b><u>(80 318)</u></b>	<b><u>(100 860)</u></b>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
<b>Wpływy</b>	<b>129 708</b>	<b>142 607</b>
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	54 920	-
Kredyty i pożyczki	74 334	142 403
Inne	454	204
<b>Wydatki</b>	<b>88 905</b>	<b>54 146</b>
Nabycie akcji własnych	53	101
Splata kredytów i pożyczek	83 770	51 520
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	441	656
Odsetki	4 641	1 611
Inne	-	258
<b><u>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</u></b>	<b><u>40 803</u></b>	<b><u>88 461</u></b>
<b><u>Przepływy pieniężne netto razem</u></b>	<b><u>(10 243)</u></b>	<b><u>(9 320)</u></b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(10 243)	(9 320)
Środki pieniężne na początek okresu	19 615	28 935
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	9 372	19 615
- o ograniczonej możliwości dysponowania	5 798	379

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



**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym grupy kapitałowej P.A. NOVA za okres od 01 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 roku**

	Rok 2011 (01/01/2011 – 31/12/2011) PLN	Rok 2010 (01/01/2010 – 31/12/2010) PLN
<b>Kapitał własny na początek okresu (BO)</b>	<b>235 879</b>	<b>160 924</b>
Wyemitowany kapitał akcyjny na początek okresu	8 000	8 000
<b>Zmiany wyemitowanego kapitału akcyjnego</b>	<b>2 000,00</b>	<b>-</b>
Wyemitowany kapitał akcyjny na koniec okresu	10 000	8 000
Akcje własne na początek okresu (wartość ujemna)	(208)	(107)
<b>Zmiany stanu akcji własnych</b>	<b>(53)</b>	<b>(101)</b>
a) zwiększenia (wartość ujemna), z tytułu nabycia akcji własnych w ramach programu skupu akcji własnych	(53)	(101)
Akcje własne na koniec okresu (wartość ujemna)	(261)	(208)
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną na początek okresu	89 961	89 961
<b>Zmiany nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną</b>	<b>52 895</b>	<b>-</b>
Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną na koniec okresu	142 856	89 961
Niezarejestrowany kapitał akcyjny na początek okresu	54 895	-
<b>Zmiany stanu niezarejestrowanego kapitału akcyjnego</b>	<b>(54 895)</b>	<b>54 895</b>
a) zwiększenie/zmniejszenie, z tytułu rozliczenia emisji akcji serii E	(54 895)	54 895
Niezarejestrowany kapitał akcyjny na koniec okresu	-	54 895
Zyski zatrzymane na początek okresu	83 231	63 070
<b>Zmiany stanu zysków zatrzymanych</b>	<b>14 178</b>	<b>20 161</b>
a) zwiększenie, z tytułu całkowitych dochodów okresu,	14 128	20 161
b) zwiększenie z tytułu korekty błędów podstawowych	50	-
Zyski zatrzymane na koniec okresu	97 409	83 231
<b>Kapitał własny na koniec okresu</b>	<b>250 004</b>	<b>235 879</b>

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

## ***Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2011 roku***

### **1. INFORMACJE OGÓLNE**

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

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

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

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

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

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

**GC.Nova Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, ul. Warszawska 21 – jednostka współzależna**, w której P.A. NOVA S.A. na dzień 31.12.2011 r. posiadała 50% udziałów, a na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego 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

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

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

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

Spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o., Supernova Sp. z o.o., Galeria Kluczbork Sp. z o.o., Galeria Gorlice Sp. z o.o., PAL Sp. z o.o. nie zostały objęte konsolidacją z uwagi na kryterium istotności.

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

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową:

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

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

## **2. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

### **2.1 Oświadczenie o zgodności**

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

### **2.2 Podstawa sporządzenia**

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

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

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

### **2.3 Podstawa konsolidacji**

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

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

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

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

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

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

### **2.4 Połączenia jednostek gospodarczych**

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsca połączenie jednostek gospodarczych. Natomiast nastąpiło objęcie konsolidacją pełną spółki celowej: Odrzańskie Ogrody Sp. z o.o. i konsolidacją proporcjonalną spółki GC. Nova Sp. z o.o.

Wartość firmy powstająca przy przejęciu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki kosztu przejęcia jednostki nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego

przedsięwzięcia ujmowanych na dzień przejęcia. Za przejęcie przyjmuje się również objęcie kontroli nad jednostką wykazywaną w sprawozdaniu finansowym jako jednostka zależna.

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

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

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

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

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

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

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

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

Koszty sprzedanych produktów i usług ujmowane są 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 bezpośrednio przypisanie poszczególnych kosztów kosztom sprzedaży przyjęto zasadę, według której 50% kosztów funkcjonowania działu kwalifikuje się jako koszty sprzedaży.

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

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

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

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

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

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

## **2.7 Wycena aktywów i pasywów**

Wartości niematerialne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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. 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
- 3) Wartość emisji akcji serii E pomniejszona o koszty emisji – do czasu rejestracji podwyższenia kapitału w KRS kapitał ten wykazano w odrębnej pozycji
- 4) Zyski zatrzymane na które składają się przede wszystkim nie podzielone zyski z lat ubiegłych przeznaczone na kapitały zapasowy i rezerwy decyzjami akcjonariuszy (udziałowców), kapitał powstały w skutek przejścia na MSR/MSSF z dniem 1 stycznia 2006 r. oraz późniejsze korekty wyników finansowych za lata 2006, 2007. Ponadto w zyskach zatrzymanych wykazuje się całkowite dochody okresu sprawozdawczego.

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

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

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

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

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

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

Do rozliczeń międzyokresowych (pasywnych) zalicza się:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

### 4.1. Podział na segmenty

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

Opis aktywa / zobowiązania	Obiekty deweloperskie na własny rachunek - zrealizowane i oddane do użytkowania	Obiekty deweloperskie na własny rachunek – w trakcie realizacji lub w przygotowaniu	Obiekty deweloperskie i budowlane realizowane w ramach kontraktów z podmiotami zewnętrznymi	Działalność projektowa	Działalność informatyczna	Aktywa / zobowiązania nie przyporządkowane do żadnego segmentu (związane z całością działalności Grupy)
Wartości niematerialne, w tym wartość firmy	3 089	-	-	67	-	11
Rzeczowe aktywa trwałe	33 276	72 196	1 571	244	148	8 626
Należności długoterminowe	247	11 000	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	131 006	12 324	30 303	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	1	19 043	-	-	-	3 157
Razem nakłady inwestycyjne (Aktywa trwałe minus Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe)	167 619	114 563	31 874	311	148	11 794
Zapasy i Należności krótkoterminowe	1 609	4 759	12 392	688	676	7 761
Inwestycje krótkoterminowe	5 335	281	-	-	-	4 816

Zobowiązania z tytułu kredytów	89 949	-	-	-	-	1 182
Przychody ze sprzedaży	18 111	5	146 116	2 891	6 803	-
Koszt wytworzenia	7 859	139	128 335	3 408	6 645	-
Koszty finansowe	4 373	37	786	13	32	-
Wynik finansowy segmentu	5 879	(171)	16 995	(530)	126	-

#### 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 / 2011	rok / 2010
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług	162 002	139 689
Przychody ze sprzedaży towarów	11 924	6 797
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży usług	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów	-	-

Przychody ze sprzedaży usług według poszczególnych działów organizacyjnych	rok / 2011	rok / 2010
Przychody ze sprzedaży usług budowlanych i deweloperskich	139 916	129 808
w tym: od jednostek powiązanych	1 825	7 349
Przychody ze sprzedaży usług projektowych	2 891	1 677
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody ze sprzedaży usług informatycznych	1 079	1 201
w tym: od jednostek powiązanych	-	-

Przychody usług wynajmu	18 111	6 985
w tym: od jednostek powiązanych	50	60
Przychody ze sprzedaży usług pozostałych	5	18
w tym: od jednostek powiązanych	-	18
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	162 002	139 689
w tym: od jednostek powiązanych	1 875	7 427

<b>Przychody ze sprzedaży towarów według poszczególnych działów organizacyjnych</b>	rok / 2011	rok / 2010
Przychody ze sprzedaży - dział informatyczny	5 724	5 739
w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Pozostałe przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	6 200*	1 058
w tym: od jednostek powiązanych		5
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	11 924	6 797
w tym: od jednostek powiązanych	-	5

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

## 5.2. Umowy o budowę (MSR 11)

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

Kwoty w tys. zł

	przychody z tytułu umowy	metoda określenia przychodów	metoda zastosowana do określenia stanu zaawansowania umowy	łączna kwota poniesionych kosztów	kwota otrzymanych zaliczek (wystawionych faktur)	kwota sum zatrzymanych
Umowa 1	17 162	zerowego zysku	nie dotyczy	17 162	10 750	-
Umowa 2	1 620	zerowego zysku	nie dotyczy	1 620	-	-
Umowa 3	3 964	zerowego zysku	nie dotyczy	3 964	1 800	-
Umowa 4	277	zerowego zysku	nie dotyczy	277	-	-
Umowa 5	254	zerowego zysku	nie dotyczy	254	-	-
Umowa 6	12 133	zerowego zysku	nie dotyczy	12 133	9 000	-

Umowa 7	39	zerowego zysku	nie dotyczy	39	-	-
Umowa 8	1 824	zerowego zysku	nie dotyczy	1 824	1 108	-
Inne	671	zerowego zysku	nie dotyczy	671	-	-
Razem:	37 944			37 944	2258	-

### 5.3. Analiza kosztu własnego sprzedaży

<b>Analiza kosztów wytworzenia produktów według rodzaju</b>	rok / 2011	rok / 2010
amortyzacja	2 816	2 200
zużycie materiałów i energii	43 209	24 115
usługi obce	122 872	144 217
podatki i opłaty	2 039	721
wynagrodzenia	7 908	7 086
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 450	1 319
pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	1 545	1 461
Koszty według rodzaju, razem	181 839	181 119
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(267)	1 263
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby grupy (wielkość ujemna)	(42 853)	(68 209)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(812)	(589)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(2 718)	(3 601)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	135 189	109 983

<b>Analiza kosztów sprzedanych towarów i materiałów</b>	rok / 2011	rok / 2010
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	10 385	6 048

<b>Razem koszt własny sprzedaży</b>	<b>145 574</b>	<b>116 031</b>
-------------------------------------	----------------	----------------

## 6. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	rok / 2011	rok / 2010
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	5 791	160
Dotacje	9	26
Inne przychody operacyjne	967	682

na inne przychody operacyjne składają się:		
pożytki z nieruchomości inwestycyjnych	93	73
odwrócenie odpisów aktualizujących należności	73	45
odszkodowania	81	65
Zwrócony VAT	-	85
„odwrócenie” umorzenia w związku z reklasyfikacją nieruchomości	-	288
rozliczenie przeszacowanych środków trwałych pozyskanych z leasingu proporcjonalnie do okresu zużycia (amortyzacji)	-	72
rozwiązanie pozostałych rezerw	500	-
pozostałe	220	54

Pozostałe koszty operacyjne	rok / 2011	rok / 2010
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	5
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	693	85
Inne koszty operacyjne	1 209	1 303

Na inne koszty operacyjne składają się:		
koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych	463	348
odpisy należności nieściągalnych	-	17
darowizny	27	39
Wartość ewidencyjna środków trwałych zakupionych po zakończeniu umów leasingu operacyjnego kwalifikowanego na zasadach leasingu finansowego	-	298
Odpis w koszty rozliczanych w czasie nakładów poniesionych poza terenem obiektu w Przemysłu niezbędnych dla funkcjonowania Galerii Sanowa	577	577
pozostałe	142	24

## 7. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

<b>Przychody finansowe</b>	rok / 2011	rok / 2010
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	28	-
od jednostek powiązanych	-	-
Odsetki, w tym:	1 122	682
od jednostek powiązanych	236	96
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	420	-
Inne	398	77

<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek</b>	rok / 2011	rok / 2010
z tytułu udzielonych pożyczek	236	96
od jednostek powiązanych, w tym:	236	96
od jednostek zależnych	198	89
od jednostek współzależnych	38	7
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od pozostałych jednostek	-	-
pozostałe odsetki	886	586
od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
od pozostałych jednostek	886	586
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	1 122	682

<b>Inne przychody finansowe</b>	rok / 2011	rok / 2010
dodatnie różnice kursowe	377	67
zrealizowane	65	67
niezrealizowane	312	-

rozwiązane rezerwy (z tytułu)		
pozostałe	21	10
Inne przychody finansowe, razem	398	77

<b>Koszty finansowe</b>	rok / 2011	rok / 2010
Odsetki w tym:	4 667	1 611
dla jednostek powiązanych	37	-
Strata ze zbycia inwestycji	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	574	342

<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek</b>	rok / 2011	rok / 2010
od kredytów i pożyczek	4 654	1 606
dla jednostek powiązanych, w tym:	-	-
dla jednostek zależnych	-	-
dla jednostek współzależnych	37	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	-	-
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek	4 617	1 606
pozostałe odsetki	13	5
dla jednostek powiązanych, w tym:	-	-
dla jednostek zależnych	-	-
dla jednostek współzależnych	-	-
dla jednostek stowarzyszonych	-	-
dla znaczącego inwestora	-	-
dla jednostki dominującej	-	-
dla innych jednostek	13	5
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	4 667	1 611

Inne koszty finansowe	rok / 2011	rok / 2010
ujemne różnice kursowe, w tym:	330	102
zrealizowane	330	45
niezrealizowane	-	57
utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
pozostałe, w tym:	244	240
koszty gwarancji bankowych	169	149
opłaty w związku z obecnością na GPW	68	51
inne	7	40
Inne koszty finansowe, razem	574	342

## 8. PODATEK DOCHODOWY I INNE OBCIĄŻENIA WYNIKU FINANSOWEGO

Podatek dochodowy bieżący	rok / 2011	rok / 2010
Zysk (strata) brutto	26 414	24 546
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	137	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	5 906	(1 488)
amortyzacja nie stanowiąca kosztów uzyskania przychodów	1 100	783
amortyzacja „podatkowa” nie odniesiona w rachunek zysków i strat	(2 913)	(237)
wynagrodzenia i koszty ZUS zaliczone do kosztów uzyskania przychodów w innym okresie niż do kosztów w rachunku zysków i strat	(14)	1
koszty reprezentacji i reklamy nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	132	146
inne koszty rodzajowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	159	322
rezerwy (utworzenie/wzrost) nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	3 970	1 287
odpisy aktualizujące - utworzenie	707	85



odpisy aktualizujące - rozwiązanie	(27)	(24)
Odpisane należności nieściągalne	-	15
Odpisane wartości ewidencyjne środków trwałych wykupionych z leasingu	-	298
przekazane darowizny	27	39
raty leasingowe nie zaliczone do kosztów w rachunku zysków i strat, stanowiące koszty uzyskania przychodów	(517)	(587)
dotacje zaliczone do przychodów podatkowych w poprzednich okresach	(9)	(26)
zarachowane do przychodów, nie otrzymane odsetki	(855)	(872)
odsetki otrzymane zarachowane do przychodów poprzednich okresów	-	285
zarachowane do kosztów, nie zapłacone odsetki	-	534
koszty finansowe leasingu	76	38
różnice kursowe niezrealizowane	(312)	57
niezrealizowane zyski / straty z wyceny aktywów finansowych	(420)	
przeszacowana wartość sprzedanej nieruchomości wpływająca na obniżenie zysku ze sprzedaży nieruchomości, nie stanowiąca podatkowych kosztów uzyskania przychodów	-	2 988
koszty emisji akcji obciążające (zmniejszające) kapitał	-	(1 105)
różnice wynikające z innego w czasie zaliczenia do przychodów i kosztów kontraktów długoterminowych	19 596	(15 157)
inne przychody (pozostałe operacyjne i finansowe) nie podlegające opodatkowaniu	(638)	
inne koszty (pozostałe operacyjne i finansowe) nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	116	19
Inne koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów, nie będące kosztami ujętymi w rachunku zysków i strat	(47)	(392)
Odliczenia od dochodu strat poniesionych w latach ubiegłych	(469)	(466)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	52 119	11 163
Podatek dochodowy według stawki 19 %	9 903	2 121
Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku		
Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracjach podatkowych konsolidowanych spółek, w tym:	9 903	2 121
wykazany w rachunku zysków i strat	9 903	2 121
dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny		

dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy		
podatek odroczony	(4 661)	2 249
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	5 242	4 370

## 9. AKTYWA TRWAŁE

### 9.1. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne (struktura własnościowa)	rok / 2011	rok / 2010
a) własne	84	111
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym leasingu		
Wartości niematerialne razem:	84	111

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2011r.							
Wyszczególnienie	a	b	c		d	e	
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Nabyte koncesje, patenty		Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Wartości niematerialne razem
				Oprogramowanie komputerowe			
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	-	734	734	-	11	745
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	52	52	13	-	65
- nabycia	-	-	52	52	13	-	65
c) zmniejszenia ( z tytułu)	-	-	-	-	-	11	11
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	11	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	-	786	786	13	-	799
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	634	634	-	-	634

f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	75	75	6	-	81
- amortyzacja bieżąca	-	-	75	75	6	-	81
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	709	709	6	-	715
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	-	77	77	7	-	84

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2010r. do 31.12.2010r.							
Wyszczególnienie	a	b	c		d	e	
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Nabyte koncesje, patenty		Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Wartości niematerialne razem
				Oprogramowanie komputerowe			
a) wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu	-	-	633	633	-	-	633
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	101	101	-	11	112
- nabycia	-	-	101	101	-	11	112
c) zmniejszenia ( z tytułu)	-	-	-	-	-	-	-
- likwidacji	-	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	-	734	734	-	11	745

e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	-	582	582	-	-	582
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	52	52	-	-	52
- amortyzacja bieżąca	-	-	52	52	-	-	52
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	634	634	-	-	634
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu	-	-	100	100	-	11	111

## 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 / 2011	rok / 2010
a) środki trwałe (w tym)	77 156	35 614
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	41 473	5 513
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	30 478	23 953
- urządzenia techniczne i maszyny	1 154	986
- środki transportu	1 818	2 542
- inne środki trwałe	536	711
- inwestycje w obcych środkach trwałych	1 697	1 909
b) środki trwałe w budowie	38 905	92

c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe razem	<b>116 061</b>	<b>35 706</b>

Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa)	rok / 2011	rok / 2010
a) własne	115 045	34 232
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	1 016	1 474
- leasingu	1 016	1 474
Rzeczowe aktywa trwałe bilansowe razem	<b>116 061</b>	<b>35 706</b>

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2011r. do 31.12.2011r.							
Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego o gruntu)	-budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-urządzenia techniczne i maszyny	-środki transportu	-inne środki trwałe	- inwestycje w obce środki trwałe	-razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	5 596	25 579	3 422	4 535	1 378	2 121	42 631
b) zwiększenia (z tytułu)	36 027	7 331	667	354	30		44 409
- nabycia	-	7 331	576	354	30		8 291
- przejęcia z inwestycji	2 692	-	91	-	-		2 783
- przeszacowania środków trwałych przejętych z leasingu operacyjnego	-	-	-	-	-		-
- przemieszczenia wewnętrznego	33 335	-	-	-	-		33 335
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	(188)	(292)	(15)		(495)
- likwidacji	-	-	(122)	(40)	(15)		(177)
- sprzedaży	-	-	(66)	(252)	-		(318)
- przemieszczenia wewnętrznego	-	-	-	-	-		-
- inne	-	-	-	-	-		-

d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	41 623	32 910	3 901	4 597	1 393	2 121	86 545
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	83	1 626	2 436	1 993	667	212	7 017
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	67	806	311	786	190	212	2 372
- amortyzacja bieżąca	67	806	479	965	205	212	2 734
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych			(46)	(139)			(185)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	(122)	(40)	(15)	-	(177)
- korekta amortyzacji w związku z reklasyfikacją	-	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-					
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	150	2 432	2 747	2 779	857	424	9 389
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-		-
- zwiększenia	-	-	-	-	-		-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-		-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-		-
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	41 473	30 478	1 154	1 818	536	1 697	77 156

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) w okresie od 01.01.2010r. do 31.12.2010r.							
Wyszczególnienie	- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego o gruntu)	-budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-urządzenia techniczne i maszyny	-środki transportu	-inne środki trwałe	- inwestycje w obce środki trwałe	-razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	15 466	16 379	3 374	3 285	1 243		41 868

						2 121	
b) zwiększenia (z tytułu)	3 046	9 200	521	1 885	135		14 787
- nabycia	-	12	372	1 712	135		2 231
- przejęcia z inwestycji	-	9 188	33	-	-		9 221
- przeszacowania środków trwałych przejętych z leasingu operacyjnego	-	-	116	173	-		289
- przemieszczenia wewnętrznego	3 046	-	-	-	-		3 046
c) zmniejszenia (z tytułu)	(12 916)	-	(473)	(635)	-		(14 024)
- likwidacji	-	-	-	-	-		-
- sprzedaży	-	-	(23)	(150)	-		(173)
- przemieszczenia wewnętrznego	(12 916)	-	-	-	-		(12 916)
- inne (wykreślenie z ewidencji przedmiotów leasingu w celu ponownego ich ujęcia w związku z przejęciem własności)	-	-	(450)	(485)	-		(935)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	5 596	25 579	3 422	4 535	1 378	2 121	42 631
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	325	1 027	2 367	1 745	480	-	5 944
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	(242)	599	69	248	187	212	1 073
- amortyzacja bieżąca	45	599	413	690	187	212	2 146
- amortyzacja sprzedanych środków trwałych	-	-	(14)	(135)	-	-	(149)
- amortyzacja zlikwidowanych środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
- korekta amortyzacji w związku z reklasyfikacją	(287)	-	-	-	-	-	(287)
- inne (wykreślenie z							

ewidencji przedmiotów leasingu w celu ponownego ich ujęcia w związku z przejęciem własności)	-	-	(330)	(307)	-	-	(637)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	83	1 626	2 436	1 993	667	212	7 017
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-	-
- zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	5 513	23 953	986	2 542	711	1 909	35 614

#### 9.4. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe	rok / 2011	rok / 2010
a) od jednostek powiązanych, w tym:	11 000	-
jednostek współzależnych	11 000	
b) od pozostałych jednostek	247	795
- depozyty pieniężne zabezpieczające wydane gwarancje bankowe	-	548
- depozyt zabezpieczający spłaty kredytu	247	247
c) odpisy aktualizujące wartości należności	-	-
Należności długoterminowe brutto:	11 247	795

Zmiana stanu należności długoterminowych (wg tytułów)	rok / 2011	rok / 2010
stan na początek okresu	795	2 038
zwiększenia (z tytułu)	11 000	247
sprzedaży nieruchomości do spółki współzależnej	11 000	
przekazanie na depozyty bankowe	-	247
naliczenie odsetek od depozytów	-	-



wycena pozycji w walutach obcych	-	-
zmniejszenia (z tytułu)	548	1 490
rozwiązanie depozytów bankowych	548	80
przekwalifikowanie depozytów bankowych długoterminowych do krótkoterminowych	-	1 410
wycena pozycji w walutach obcych	-	-
stan na koniec okresu	11 247	795

Zmiana stanu odpisów aktualizujących należności długoterminowych (wg tytułów)	rok / 2011	rok / 2010
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenie (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

Należności długoterminowe (struktura walutowa)	rok / 2011	rok / 2010
a) w walucie polskiej ( w zł)	11 247	795
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 / 2011	rok / 2010
Nieruchomości użytkowane (wynajmowane)	131 005	130 041
Pozostałe nieruchomości inwestycyjne	42 627	91 675

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych	rok / 2011	rok / 2010
Zmiana stanu nieruchomości		
a) stan na początek okresu	221 716	40 906
b) zwiększenie (z tytułu)	55 076	184 675

- przekwalifikowane		6 234
- nabycie / wytworzenie	55 076	48 749
- przekwalifikowanie nieruchomości w Przemysłu (Galeria Sanowa)	-	129 692
- objęcie konsolidacją		
c) zmniejszenia (z tytułu)	103 160	3 865
- sprzedaży	4 738	126
- przekwalifikowanie do rzeczowych aktywów trwałych (w ramach jednostki dominującej oraz w związku ze sprzedażą do spółek objętych konsolidacją)	75 664	3 739
- sprzedaż / wniesienie do spółki celowej nieobjętej konsolidacją	5 141	-
- wydanie na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego	17 617	-
- korekta wartości wydania na potrzeby realizacji kontraktu deweloperskiego	-	-
d) stan na koniec okresu	173 632	221 716

Długoterminowe aktywa finansowe	rok / 2011	rok / 2010
a) w jednostkach zależnych	21 174	8 321
- udziały lub akcje	6 676	6 551
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	14 460	1 770
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	38	-
- dopłaty / kapitały rezerwowe itp.	-	-
b) w jednostkach współzależnych	-	25
- udziały lub akcje	-	25
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- odsetki od udzielonych pożyczek (naliczone)	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-

c) w jednostkach stowarzyszonych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
d) w znaczącym inwestorze	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
f) pozostałych jednostkach	1 028	1 000
- udziały lub akcje	1 028	1 000
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe ( wg rodzaju)	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	1 028	9 346

<b>Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych</b>	rok / 2011	rok / 2010
a) stan na początek okresu	9 346	7 928
b) zwiększenia (z tytułu)	12 881	8 951

- nabycie/objęcie udziałów	153	1 080
- udzielenie pożyczki	12 690	7 775
- naliczenie odsetek od pożyczki	38	96
c) zmniejszenia (z tytułu)	25	7 533
- sprzedaż udziałów	-	2
- objęcie konsolidacją	25	51
- spłata pożyczek	-	7 355
- spłata odsetek	-	125
d) stan na koniec okresu	22 202	9 346

#### 9.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	rok / 2011	rok / 2010
a) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	1 134	795
odniesionych na wynik finansowy	1 134	795
	-	-
odniesionych na kapitał własny	-	-
	-	-
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
	-	-
b) Zwiększenia	4 638	355
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu):		
- odpisu aktualizującego	44	1
- wyceny pozycji w walutach obcych	1 652	6
- rezerw na naprawy gwarancyjne	-	95
- rezerw pozostałych	88	55
- rezerw i przychodów przyszłych okresów podlegających opodatkowaniu w jednostce dominującej	1 501	-
- niewypłaconych wynagrodzeń / rezerw na niewypłacone wynagrodzenia	-	-

- nieopłaconych składek ZUS	-	3
- niezapłaconych odsetek	314	101
- opodatkowania transakcji sprzedaży nieruchomości do spółki współzależnej do wysokości kwoty nieuwzględnionej w wyniku skonsolidowanym	1 039	
- innych różnic przejściowych	-	9
- strat podatkowych podlegających odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach	-	85
odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-
	-	-
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
	-	-
odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-
	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
	-	-
c) Zmniejszenia	154	16
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)		
- rozwiązania odpisu aktualizującego	-	-
- storna wyceny pozycji w walutach obcych	3	-
- rozwiązania rezerw na naprawy gwarancyjne	-	-
- rozwiązania pozostałych rezerw	3	-
- zapłaty odsetek	50	
- wypłaty wynagrodzeń zarachowanych do poprzedniego okresu	-	-
- zapłaty nieopłaconych składek ZUS	3	3
- zapłaty nieopłaconych kwot na ZFŚS	-	-
- rozliczenia na wynik dotacji zaliczonej do przychodów podatkowych w momencie otrzymania	1	5
- innych różnic przejściowych	9	8
- odliczenia strat podatkowych	85	
- zmniejszenia różnicy pomiędzy wartością podatkową a		

wartością bilansową środków trwałych w budowie w San Development (różnica o marżę realizowaną na budowie przez P.A. NOVA S.A., wyłączonej ze sprawozdania skonsolidowanego)	-	-
odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-
	-	-
odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
	-	-
odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-
	-	-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
	-	-
d) Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	5 618	1 134
odniesionych na wynik finansowy	5 618	1 134
	-	-
odniesionych na kapitał własny	-	-
	-	-
odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Inne rozliczenia międzyokresowe	rok / 2011	rok / 2010
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	5 741	6 108
- koszty uruchomionych produktów bankowych	149	178
- ubezpieczenia	-	-
- koszty pozyskania najemców	1 556	1 318
- koszty pozyskania finansowania	-	-
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	4 036	4 612

## 10. AKTYWA OBROTOWE

### 10.1. Zapasy

Zapasy	rok / 2011	rok / 2010
materiały	2	-
półprodukty i produkty w toku	-	-
produkty gotowe	-	-
towary	93	84
Zapasy, razem	95	84

### 10.2. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe	rok / 2011	rok / 2010
od jednostek powiązanych	1 362	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 107	-
do 12 miesięcy	1 107	-
powyżej 12 miesięcy	-	-
inne	255	-
dochodzone na drodze sądowej	-	-
należności od pozostałych jednostek	26 428	84 256
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	15 155	10 439
do 12 miesięcy	10 588	7 356
powyżej 12 miesięcy	4 567	3 083
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 729	11 287
Środki z emisji akcji serii E zablokowane na rachunku Oferującego do czasu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego	-	54 895
inne	7 544	7 635
dochodzone na drodze sądowej	-	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	27 790	84 256
odpisy aktualizujące wartość należności	901	267
Należności krótkoterminowe brutto, razem	28 691	84 523

<b>Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych</b>	<b>rok / 2011</b>	<b>rok / 2010</b>
z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 107	-
od jednostek zależnych	1 107	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
inne, w tym:	-	-
od jednostek zależnych	255	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
dochodzone na drodze sądowej, w tym:	-	-
od jednostek zależnych	-	-
od jednostek współzależnych	-	-
od jednostek stowarzyszonych	-	-
od znaczącego inwestora	-	-
od jednostki dominującej	-	-
<b>Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem</b>	<b>1 362</b>	<b>-</b>
odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	-	-
<b>Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem</b>	<b>1 362</b>	<b>-</b>

<b>Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych</b>	<b>rok / 2011</b>	<b>rok / 2010</b>
a) Stan na początek okresu	267	254
b) zwiększenia (z tytułu)	697	85
- utworzenie odpisów	697	85
c) zmniejszenia (z tytułu)	63	72
- wykorzystanie	13	27
- rozwiązanie	50	45
d) Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	901	267



<b>Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:</b>	rok / 2011	rok / 2010
do 1 miesiąca	4 747	3 979
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	668	37
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 142	152
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	47	625
powyżej 1 roku	4 567	3 083
należności przeterminowane (brutto)	4 435	2 779
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	15 606	10 655
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	451	216
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	15 155	10 439

<b>Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto)- z podziałem na okres przeterminowania</b>	rok / 2011	rok / 2010
do 1 miesiąca	2 679	1 436
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	365	940
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	525	178
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	574	36
powyżej 1 roku	292	189
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	4 435	2 779
odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	451	216
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	3 984	2 563

### 10.3. Inwestycje krótkoterminowe

<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	rok / 2011	rok / 2010
a) w jednostkach zależnych	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-

b) w jednostkach współzależnych	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
	-	-
d) w znaczącym inwestorze	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-
udziały lub akcje	-	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	-
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-

f) w pozostałych jednostkach	1 060	355
udziały lub akcje	1 060	-
należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
dłużne papiery wartościowe	-	-
inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
udzielone pożyczki	-	355
inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
g) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym:	9 372	19 615
środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 872	19 615
inne środki pieniężne (lokaty)	2 500	-
h) inne aktywa pieniężne	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	10 432	19 970

#### 10.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	rok / 2011	rok / 2010
czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	1 296	1 165
- ubezpieczenia majątkowe	296	174
- podatki lokalne i opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczane w czasie	-	-
- koszty finansowe rozliczane w czasie	111	91
- koszty wykonania prac poza terenem obiektu handlowego, nie zaliczone do wartości nieruchomości inwestycyjnych rozliczane w czasie	577	577
- koszty pozyskania najemców	246	243
- inne koszty rozliczane w czasie	66	80
pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	23 070	8 259
- wycena kontraktów długoterminowych	23 057	8 059
- rozliczenia międzyokresowe przychodów	13	200
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	24 366	9 424

## 11. KAPITAŁ Y 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 / 2011	rok / 2010
Akcje własne nabyte w ramach programu skupu akcji własnych	(261)	(208)

Nadwyżka ceny emisyjnej nad wartością nominalną	rok / 2011	rok / 2010
z emisji akcji serii D	89 961	89 961
z emisji akcji serii E	52 895	-

Zyski zatrzymane	rok / 2011	rok / 2010
zysk wyłączony z podziału przekazany decyzjami udziałowców / akcjonariuszy na kapitał zapasowy	71 248	51 588
utworzony z zysku (2%) zgodnie z postanowieniami Statutu	1 519	1 149
Kapitał na skup akcji własnych utworzony uchwałą WZA	4 200	5 700
Powstały w związku z „przejściem” na MSR/MSSF	5 432	5 432
Nie pokryte straty jednostek zależnych	(963)	(963)
Różnice pomiędzy dochodami jednostkowymi jednostek zależnych a wynikami skorygowanymi do sprawozdań skonsolidowanych, w tym:		
1) Rok 2009 i poprzednie	93	93
2) Rok 2010	1630	-

Korekty lat ubiegłych	50	-
Inne	72	71
Całkowite dochody okresu sprawozdawczego	14 128	20 161
Zyski zatrzymane razem	97 409	83 231

## 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 / 2011	rok / 2010
Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	4 930	2 341
odniesionej na wynik finansowy	3 281	95
odniesionej na kapitał własny	652	1 249
odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	997	997
Zwiększenia	1 081	3 195
odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych	1 081	3 195
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi		-
odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi		-
Zmniejszenia	2 910	606
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	2 880	9
odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	30	597

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	3 101	4 930
odniesionej na wynik finansowy	1 482	3 281
odniesionej na kapitał własny	622	652
odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	997	997

<b>Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów)</b>	<b>rok / 2011</b>	<b>rok / 2010</b>
a) stan na początek okresu	3 995	3 495
b) zwiększenia (z tytułu)	-	700
- utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne w związku z oddaniem do użytkowania obiektów budowlanych	-	700
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	200
- wykorzystanie		
- rozwiązanie	-	200
d) stan na koniec okresu	3 995	3 995

<b>Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)</b>	<b>rok / 2011</b>	<b>rok / 2010</b>
a) stan na początek okresu	500	-
b) zwiększenia (z tytułu)	2 721	500
- utworzenie rezerwy na nieponiesione koszty realizacji kontraktu, związane z przychodami zarachowanymi w okresie sprawozdawczym	2 721	-
- utworzenie rezerwy na nierozliczone koszty działalności obiektu handlowego	-	500
c) zmniejszenia	2 800	-
- wykorzystanie (z tytułu)	2 300	-

poniesienie wydatków na które utworzono rezerwy	2 300	-
rozwiązanie (z tytułu)	500	-
-nie wystąpienia zdarzeń na które utworzono rezerwy	500	-
d) stan na koniec okresu	421	500

### 13.2. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe	rok / 2011	rok / 2010
wobec jednostek zależnych	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec jednostek współzależnych	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec znaczącego inwestora	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-

inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec jednostki dominującej	-	-
kredyty i pożyczki	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
umowy leasingu finansowego	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec pozostałych jednostek	101 481	91 874
kredyty i pożyczki	89 768	80 072
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	11 713	11 802
- z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	11 000	11 000
- umowy leasingu finansowego	288	751
- kaucje najemców	425	51
Zobowiązania długoterminowe, razem	101 481	91 874

<b>Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty</b>	rok / 2011	rok / 2010
powyżej 1 roku do 3 lat	12 729	11 525
powyżej 3 do 5 lat	23 768	10 786
powyżej 5 lat	64 984	69 563
Zobowiązania długoterminowe, razem	101 481	91 874

### 13.3. Zobowiązania krótkoterminowe

<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	rok / 2011	rok / 2010
wobec jednostek zależnych	-	-
kredyty i pożyczki, w tym:	-	-
długoterminowe w okresie spłaty	-	-



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

do 12 miesięcy	-	-
powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec znaczącego inwestora	752	363
kredyty i pożyczki, w tym:	-	-
długoterminowe w okresie spłaty	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	752	363
do 12 miesięcy	752	363
powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-
wobec jednostki dominującej	-	-
kredyty i pożyczki, w tym:	-	-
długoterminowe w okresie spłaty	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
do 12 miesięcy	-	-
powyżej 12 miesięcy	-	-
zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
zobowiązania wekslowe	-	-
inne (wg rodzaju)	-	-

wobec pozostałych jednostek	39 425	53 084
kredyty i pożyczki, w tym:	7 399	17 539
długoterminowe w okresie spłaty	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
z tytułu dywidend	-	-
inne zobowiązania finansowe, w tym:	32 026	35 545
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	22 435	19 560
a) do 12 miesięcy	13 039	8 920
b) powyżej 12 miesięcy	9 396	10 640
- zaliczki otrzymane na dostawy	12	12
zobowiązania wekslowe	-	-
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	7 006	423
z tytułu wynagrodzeń	1	86
inne (wg tytułów)	2 572	15 464
- leasing	463	441
- ZFŚS	682	583
- zobowiązanie z tytułu zakupu nieruchomości inwestycyjnej	-	10 960
- zobowiązania związane z realizacją inwestycji własnej	-	3 452
- pozostałe	1 427	28
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	40 177	53 447

#### 13.4. Rozliczenia międzyokresowe

Inne rozliczenia międzyokresowe	rok / 2011	rok / 2010
bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	14
długoterminowe (wg tytułów)		
krótkoterminowe (wg tytułów)	-	14
rozliczenia międzyokresowe przychodów	217	225
długoterminowe (wg tytułów)	29	217
- rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów	-	-

inwestycyjnych		
- rozliczana w czasie wartość z przeszacowania aktywów trwałych przejętych z leasingu	29	217
krótkoterminowe (wg tytułów)	188	8
- naliczone kary	188	-
- rozliczana w czasie dotacja na dofinansowanie zakupów inwestycyjnych	-	8
Inne rozliczenia międzyokresowe, razem	217	239

#### 14. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIEŻNYCH

	rok / 2011	rok / 2010
Inne korekty w działalności operacyjnej, wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w tym:	(6 323)	40 708
- zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w związku z wydaniem na potrzeby realizowanej działalności operacyjnej	22 355	87
- zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w związku z przekazaniem jako aport do spółki celowej	-	-
- zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w związku z przyjęciem na stan nieruchomości uprzednio przeznaczonej na potrzeby realizowanej działalności operacyjnej	-	(6 234)
- zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	5 947	11 618
- zmiana stanu aktywów trwałych w związku z przeszacowaniem	-	(289)
- wartość księgowa sprzedanych / zlikwidowanych aktywów trwałych	-	-
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu / płatności z tytułu leasingu	441	656
- korekta nakładów na nabycie nieruchomości o kwoty niezapłacone	-	(21 960)
- korekta przychodów z tytułu sprzedaży nieruchomości do spółki współzależnej o kwoty nieotrzymane	11 000	
- zapłata za nieruchomości zakupione w poprzednich okresach	10 960	
- korekta nakładów na wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej o zmianę stanu zobowiązań dotyczących tych nakładów	(2 534)	2 094
Korekta o zmianę stanu rozrachunków z tytułu emisji akcji serii E	(54 895)	54 895
- inne	403	(159)

## 15. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 4.3. 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	11 247	11 247			
Pożyczki	14 460	14 460			
Odsetki naliczone od pożyczek	38	38			
Należności krótkoterminowe handlowe i inne	27 790	27 790			
Inwestycje długoterminowe inne niż pożyczki	1 028				1 028
Inwestycje krótkoterminowe (inne niż pożyczki)	10 432			10 432	

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa na dzień sprawozdawczy	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	Pozostałe zobowiązania finansowe
Długoterminowe kredyty i pożyczki	89 768		89 768
Długoterminowe zobowiązania handlowe i inne	11 713	-	11 713
Krótkoterminowe kredyty	7 399	-	7 399
Krótkoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	32 778	-	32 778

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	+ 236	-

Inwestycje długoterminowe inne niż pożyczki	+ 27	-
Inwestycje krótkoterminowe inne niż pożyczki	+ 420	-
Kredyty inwestycyjne (razem długo i krótkoterminowe)	(4 074)	(7 044)
Pożyczki (razem długo i krótkoterminowe)	(37)	
Kredyty obrotowe	(453)	
Umowy leasingu	(76)	

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

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

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

Zarząd podejmuje następujące działania w celu minimalizacji ryzyka:

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

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

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

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

Parametr narażony na ryzyko (A)	Procento we ryzyko zmiany parametru oszacowane przez Zarząd (B)	Średnia wartość parametru w roku / wartość parametru na koniec okresu sprawozdawczego (C)	Opis instrumentu narażonego na ryzyko zmiany parametru oraz wskazanie pozycji która może ulec zmianie (D)	Wpływ na rachunek zysków i strat (wielkość dodatnia – przychody / zyski, wielkość ujemna – koszty / straty) (E)		Wpływ na kapitał własny (wielkość dodatnia – wzrost kapitału własnego, wielkość ujemna – zmniejszenie kapitału własnego) (F)	
				Maksymalny wzrost parametru A	Maksymalny spadek parametru A	Maksymalny wzrost parametru A	Maksymalny spadek parametru A
WIBOR 1M	+/- 10%	4,36	Pożyczki udzielone, zmiana parametru A wpłynęłaby na przychody finansowe z tytułu odsetek	+ 16	(16)		
WIBOR 1M	+/- 10%	4,36	Kredyt, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe z tytułu odsetek	(31)	+ 31		
WIBOR 3M	+/- 10%	4,54	Kredyt, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe z tytułu odsetek	(33)	+ 33		
EURIBOR 3M	+/- 10%	1,39	Kredyt, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe z tytułu odsetek	(120)	+120		
EUR/PLN (kurs zakupu EUR w banku)	+/- 10%		Kredyt, zmiana parametru A wpłynęłaby na koszty finansowe z tytułu odsetek	(356)	+356		
EUR/PLN (NBP na 31/12/2011)	+/- 10%	4,4168	Kredyt, zmiana parametru A wpłynęłaby na wycenę instrumentu finansowego			(8 323)	+8 323

## 16. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe przedstawiono w tabeli uzupełniającej do bilansu.

Ponadto za zobowiązania warunkowe można by uznać wartość wydanych na zlecenie jednostki dominującej gwarancji bankowych zabezpieczających roszczenia zleciiodawców z tytułu usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji, jednakże jednostka dominująca i grupa kapitałowa tworzy stosowne rezerwy na naprawy gwarancyjne, które corocznie obciążają wyniki finansowe i są utrzymywane i wykazywane w pasywach bilansu. Wobec powyższego nie ujęto dodatkowych zobowiązań warunkowych z tytułu wyżej wymienionych gwarancji bankowych.

## 17. INNE INFORMACJE

### 17.1. Informacje o zatrudnieniu

Informacje o zatrudnieniu	rok / 2011	rok / 2010
Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w Grupie Kapitałowej w grupach zawodowych po przeliczeniu na pełne etaty, w tym:	176	162
- pracownicy umysłowi (na stanowiskach nierobotniczych)	119	106
- pracownicy fizyczni (na stanowiskach robotniczych)	57	56

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

Nazwa jednostki i opis powiązania	stan zobowiązań na 31.12.2011r.	stan należności na dzień 31.12.2011r.	przychody osiągnięte przez Grupę z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2011 (fakturowanie przez jednostki z grupy na rzecz jednostki powiązanej oraz odsetki od pożyczek)	koszty poniesione przez Grupę z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2011 (fakturowanie przez jednostkę powiązaną na rzecz jednostek z grupy)	nakłady inwestycyjne poniesione przez Grupę z tytułu transakcji z podmiotem powiązanym w roku 2011 (nie dotyczy wkładów na poczet kapitału)
Budoprojekt Sp. z o.o.  (Budoprojekt Sp. z o.o. posiada 2.436 akcji P.A. NOVA S.A. i prawo do 4.872 głosów na WZA)	752	-	8	1 180	-
Galeria Zamoyska Sp. z o.o.  (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Galeria Zamoyska Sp. z o.o.)	-	510 (pożyczki)	31	-	90 (pożyczka)
Supernova Sp. z o.o.  (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Supernova Sp. z o.o.)	-	1 550 (pożyczki)	138	95	200 (pożyczka)
Galeria Kluczbork Sp. z o.o.  (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Galeria Kluczbork Sp. z o.o.)	-	1 108	6 388	3	6 400 (pożyczka)
Galeria Gorlice Sp. z o.o.  (P.A. NOVA S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki Galeria Gorlice Sp. z o.o.)	-	-	1	-	-
PAL Sp. z o.o.  (P.A. NOVA S.A. posiada 50,1% w kapitale zakładowym spółki PAL Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-



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

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

### **18. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU**

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

1. W dniu 24 stycznia 2012 r. P.A. NOVA S.A. przejęła kolejne 50% udziałów w spółce GC.Nova Sp. z o.o., wobec czego w sprawozdaniach finansowych za kolejne okresy spółka GC.Nova Sp. z o.o. będzie obejmowana konsolidacją pełną.
2. Uruchomione zostało finansowanie zewnętrzne inwestycji w Kędzierzynie Koźlu.

### **19. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki dominującej (P.A. NOVA S.A.) w dniu 29 lutego 2012 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
2012-02-29	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
2012-02-29	Ewa Bobkowska	Prezes Zarządu	
2012-02-29	Jarosław Broda	Wiceprezes Zarządu	
2012-02-29	Stanisław Lessaer	Wiceprezes Zarządu	
2012-02-29	Przemysław Żur	Wiceprezes Zarządu	