

SPRAWOZDANIE FINANSOWE



Rank Progress SA

ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY

31 GRUDNIA 2013 ROKU

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane identyfikujące Spółkę.

1.1. Nazwa i siedziba, forma prawna.

Rank Progress Spółka Akcyjna
Siedzibą jest Legnica
ul. Złotoryjska 63, 59-220 Legnica

1.2. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym.

IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabryczna we Wrocławiu, numer w KRS 0000290520.

1.3. Podstawowy przedmiot działalności.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Spółka należy do branży deweloperskiej wg klasyfikacji przyjętej przez GPW.

1.4. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki.

Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

1.5. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. natomiast dane porównawcze zostały zaprezentowane na dzień 31 grudnia 2012 r. dla pozycji bilansowych oraz za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. dla pozycji rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawienia zmian w kapitale własnym.

1.6. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej.

Spółka mając na uwadze zachowanie zdolności do kontynuowania działalności dokonała analizy ryzyka płynności, co zostało opisane w nocie 39 dodatkowych informacji i objaśnień do niniejszego sprawozdania finansowego. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę.

1.7. Łączenie się spółek.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło połączenie spółek.

1.8. Dane oddziałów wchodzących w skład sprawozdania łącznego.

Spółka nie posiada samodzielnych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdania finansowe.

1.9. Dane dotyczące składu osobowego Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki

Skład Zarządu:

- Jan Mroczka - Prezes Zarządu,
- Dariusz Domszy - Wiceprezes Zarządu,
- Mariusz Kaczmarek - Członek Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej:

- Marcin Gutowski – przewodniczący,
- Tomasz Janicki – wiceprzewodniczący,
- Paweł Puterko – członek rady,
- Andrzej Chełchowski – członek rady,
- Piotr Kowalski – członek rady.

1.10. Zawarcie danych łącznych w sprawozdaniu finansowym

W skład przedsiębiorstwa emitenta nie wchodzi wewnątrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe, w konsekwencji sprawozdanie finansowe i dane porównywalne nie zawierają danych łącznych.

1.11. Przekształcenie sprawozdania finansowego

Emitent nie dokonywał zmian zasad (polityki) rachunkowości jednak dokonał korekty błędu opisanego szerzej w nocie 28 dodatkowej informacji i objaśnień. Dane porównywalne zamieszczone w niniejszym sprawozdaniu finansowym zostały odpowiednio skorygowane w następujący sposób:

AKTYWA BILANSU	31.12.2012 przed korektą	korekta	31.12.2012 po korekcie
A. Aktywa trwałe	582 709 443,85	(4 785 000,00)	577 924 443,85
IV. Inwestycje długoterminowe	562 006 161,05	(4 785 000,00)	557 221 161,05
1. Nieruchomości	24 734 000,00	(4 785 000,00)	19 949 000,00

PASYWA BILANSU	31.12.2012 przed korektą	korekta	31.12.2012 po korekcie
A. Kapitał (fundusz) własny	175 104 051,60	(4 341 855,06)	170 762 196,54
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	147 800 665,39	(3 663 075,06)	144 137 590,33
VIII. Zysk (strata) netto	(26 457 895,30)	(678 780,00)	(27 136 675,30)
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	552 354 632,59	(443 144,95)	551 911 487,64
I. Rezerwy na zobowiązania	4 020 755,98	(443 144,95)	3 577 611,03
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 932 178,00	(443 144,94)	3 489 033,06

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	01.01.2012- 31.12.2012 przed korektą	korekta	01.01.2012- 31.12.2012 po korekcie
G. Pozostałe przychody operacyjne	6 236 185,08	(838 000,00)	5 398 185,08
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	5 429 489,00	(838 000,00)	4 591 489,00
III. Podatek dochodowy	(5 305 295,63)	(159 220,00)	(5 464 515,63)

RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01.2012- 31.12.2012 przed korektą	korekta	01.01.2012- 31.12.2012 po korekcie
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	13 489 709,04	-	13 489 709,04
I. Zysk (strata) netto.	(26 457 895,30)	(678 780,00)	(27 136 675,30)
II. Korekty razem	39 947 604,34	(678 780,00)	40 268 824,34
5. Zmiana stanu rezerw	929 297,66	(443 144,94)	486 152,72
10. Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(4 059 613,70)	(1 121 924,94)	(5 181 538,64)

1.12. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka była jednostką dominującą wobec 49 spółek bezpośrednio i pośrednio zależnych. Spółka sporządza sprawozdanie skonsolidowane.

1.13. Zastrzeżenia w opiniach podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych

Do przedstawionego sprawozdania finansowego oraz do danych porównywalnych podmioty uprawnione do badania nie wносиły zastrzeżeń, w konsekwencji nie dokonywano korekt z tego tytułu.

2. Znaczące zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady.

2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce, w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76 poz. 694 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

2.2. Format prezentacji.

Rachunek Zysków i Strat Spółka sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym, a rachunek przepływów środków pieniężnych metodą pośrednią.

2.3. Niskowartościowe składniki aktywów.

Spółka zalicza nabyte wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o cenie nabycia lub koszcie wytworzenia do 3500 zł bezpośrednio w koszty zużycia materiałów.

2.4. Weryfikacja okresów ekonomicznej użyteczności składników majątku trwałego.

Na każdy dzień kończący rok obrotowy jednostka dokonuje weryfikacji przyjętego wcześniej okresu ekonomicznej użyteczności każdego składnika środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych. Zmiana tego okresu skutkuje zmianą kwoty dokonywanych odpisów amortyzacyjnych począwszy od pierwszego dnia następnego roku obrotowego.

2.5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Skutki aktualizacji wartości godziwej inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne są odnoszone w pozostałe przychody lub koszty operacyjne. Ponieważ działalność polegająca na inwestycjach w nieruchomości jest działalnością podstawową Spółki, przychody z nieruchomości oraz koszty ich utrzymania są ujmowane w działalności operacyjnej.

2.6. Przychody i koszty finansowe.

Odsetki od zobowiązań zalicza się do kosztów finansowych w momencie ich powstania, z wyjątkiem odsetek od zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania budowy i przystosowania środków trwałych, środków trwałych w budowie i wartości niematerialnych i prawnych oraz przypadków uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży bądź długim okresem wytwarzania produktu, które to odsetki zwiększają cenę nabycia lub koszt wytworzenia tych towarów lub produktów w okresie ich budowy, przystosowania lub przygotowania do sprzedaży bądź wytworzenia. Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych z wyjątkiem inwestycji długoterminowych oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

2.7. Wartości niematerialne i prawne.

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie. W momencie oddania do używania ustalany jest okres ekonomicznej użyteczności dla każdego nabytego składnika, który to decyduje o okresie dokonywania odpisów amortyzacyjnych, generalnie stosuje się następujące okresy amortyzacji:

- dla oprogramowania komputerów i praw autorskich – 2 do 5 lat,
- dla kosztów prac rozwojowych – 3 lata,
- dla pozostałych wartości niematerialnych i prawnych – 5 lat.

Spółka dokonuje umorzenia wartości niematerialnych i prawnych stosując dla wszystkich tytułów metodę liniową.

Wartości niematerialne i prawne prezentowane w bilansie wyceniane są wg wartości netto, tzn. w wartości początkowej pomniejszonej o dokonane odpisy umorzeniowe i aktualizujące.

2.8. Środki trwałe.

Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia. Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do używania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

W momencie oddania do używania ustalany jest okres ekonomicznej użyteczności przez który początkowo Spółka amortyzuje dany składnik środków trwałych. Dokonywanie odpisów amortyzacyjnych rozpoczyna się począwszy od miesiąca następującego po miesiącu oddania środka trwałego do używania.

Przykładowe okresy amortyzacji są następujące:

- budynki	– 10 – 45 lat,
- obiekty inżynierii lądowej i wodnej	– 5 – 40 lat,
- urządzenia techniczne i maszyny	– 3 – 40 lat,
- środki transportu	– 2 – 15 lat.

Środki trwałe prezentowane w bilansie wyceniane są wg wartości netto tzn. w wartości początkowej podwyższonej o kwoty ulepszenia i pomniejszonej o dokonane odpisy umorzeniowe i aktualizujące.

2.9. Środki trwałe w budowie.

Środki trwałe w budowie ujmuje się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem poniesionych do dnia bilansowego, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

2.10. Trwała utrata wartości aktywów.

Oprócz weryfikacji stawek amortyzacyjnych, na każdy dzień kończący rok obrotowy Spółka dokonuje oszacowania wartości przyszłych korzyści ekonomicznych, które zostaną wygenerowane przez poszczególne składniki majątku trwałego. W przypadku, gdy przewidywane korzyści są niższe niż wartość księgową składników majątku trwałego dokonywane są odpisy aktualizacyjne z tytułu trwałej utraty wartości aktywów. W przypadku okresów sprawozdawczych innych niż lata obrotowe, Spółka szacuje odpisy aktualizujące w przypadku kiedy istnieją przesłanki, że trwała utrata wartości mogła wystąpić.

2.11. Leasing.

Spółka jest stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przez uzgodniony okres. W przypadku umów leasingu, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy (str. 3 ust. 4 ustawy o rachunkowości), przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały i jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe będące przedmiotem umowy leasingu finansowego są amortyzowane w sposób określony dla własnych środków trwałych. Jednakże gdy brak jest pewności co do przejścia prawa własności przedmiotu umowy, wówczas środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: przewidywany okres użytkowania lub okres trwania leasingu.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

2.12. Inwestycje.

Przez inwestycje rozumie się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe

oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz zostały nabyte w celu osiągnięcia tych korzyści.

Spółka stosuje następujące metody ustalania wartości rozchodu składników inwestycji uznanych za jednakowe ze względu na podobieństwo rodzaju i przeznaczenia:

- środki pieniężne na rachunku walutowym – metoda FIFO
- środki pieniężne – wg wartości nominalnej
- akcje, udziały i inne papiery wartościowe – metoda FIFO
- nieruchomości – wg indywidualnej identyfikacji
- pozostałe inwestycje – metoda FIFO

Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne

Inwestycje w nieruchomości oraz w wartości niematerialne i prawne wyceniane są według wartości godziwej. Wartość godziwą ustala niezależny rzeczoznawca majątkowy przynajmniej raz w roku. W wartości godziwej nie ujmuje się podwójnie wartości innych aktywów lub zobowiązań dotyczących nieruchomości ujętych w innych pozycjach bilansowych.

Do inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zalicza się grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle oraz wartości niematerialne i prawne, których Spółka nie używa na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub/i przychodów z najmu.

Inwestycje w nieruchomości w budowie

W tej pozycji Spółka ujmuje i wycenia nakłady poczynione na wytworzenie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne do wartości godziwej chyba, że wartości godziwej nie można ustalić w wiarygodny sposób, wówczas nakłady wycenia się na zasadach takich samych jak w przypadku środków trwałych w budowie i wartości niematerialnych i prawnych. Do nieruchomości w budowie Spółka zalicza również grunty, które są przedmiotem procesów budowlanych.

Ustala się, że wartość godziwa może zostać wiarygodnie ustalona i przyjęta do wyceny nieruchomości w budowie w momencie, kiedy stopień zawansowania nieruchomości w budowie pozwala na zapewnienie zakończenia procesu budowy lub dostosowania i przyjęcia nieruchomości do użytkowania zgodnie z zamierzeniami, w szczególności wówczas, kiedy następuje łączne spełnienie następujących warunków:

- zostało otrzymane prawomocne pozwolenie na budowę i ewentualne decyzje lub pozwolenia, które nie zostały do tego czasu jeszcze otrzymane nie są istotne dla kontynuacji procesu budowlanego lub dostosowywania i jest mało prawdopodobne, że brakujące decyzje i pozwolenia nie zostaną otrzymane;
- rozpoczął się proces budowlany;
- zapewnione zostało finansowanie zewnętrzne jeśli było konieczne do finansowania inwestycji;
- proces komercjalizacji, w przypadku nieruchomości, które będą przedmiotem najmu, jest na tyle zaawansowany, aby przy takim stopniu zaawansowania proces budowlany lub dostosowania mógł być pomyślnie zakończony a nieruchomość oddana pod najem.

Zaliczki na nieruchomości w budowie

Do zaliczek na nieruchomości w budowie Spółka zalicza zaliczki i zadatki wg wartości poniesionego wydatku.

Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych.

Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje krótkoterminowe

Spółka wycenia inwestycje krótkoterminowe na dzień bilansowy według niższej z dwóch wartości – ceny nabycia lub wartości rynkowej.

2.13. Zapasy.

Zapasy wyceniane są według cen ich nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. Wartość zapasów ustala się w oparciu o:

Materiały - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło;

Towary - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło;

Wyroby gotowe - koszty wytworzenia, które obejmują koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu. Do uzasadnionej, odpowiedniej do okresu wytwarzania produktu, części kosztów pośrednich zalicza się

zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. Za normalny poziom wykorzystania zdolności produkcyjnych uznaje się przeciętną, zgodną z oczekiwaniami w typowych warunkach, wielkość produkcji za daną liczbę okresów lub sezonów, przy uwzględnieniu planowych remontów.

Produkty w toku produkcji - bezpośrednie koszty wytworzenia, z wyjątkiem przypadków opisanych poniżej.

Zapasy wykazywane są w bilansie w wartości netto, tj. pomniejszone o wartość odpisów aktualizujących wynikających z ich wyceny według cen sprzedaży netto.

Do towarów Spółka zalicza również nieruchomości, w tym grunty, przeznaczone do sprzedaży.

Do produkcji w toku, Spółka zalicza również nieruchomości w trakcie budowy, w tym grunty na których toczy się lub będzie toczyć się proces budowlany, przeznaczone do późniejszej odsprzedaży.

2.14. Należności, roszczenia i zobowiązania inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe.

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

W przypadku ustalania odpisów aktualizujących Spółka kieruje się następującymi zasadami:

- należności związane z postępowaniem upadłościowym i likwidacyjnym obejmowane są 100% odpisem aktualizującym,
- należności przeterminowane od pozostałych dłużników obejmowane są indywidualnym odpisem aktualizującym na podstawie szacunku prawdopodobieństwa nieściągalności,
- należności terminowe od dłużników obejmowane są indywidualnym odpisem aktualizującym w sytuacjach szczególnych, gdy z informacji uzyskanych przez Spółkę wynikało, iż ściągalność należności może być w przyszłości zagrożona.
- należności niezapłacone z tytułu odsetek są obejmowane odpisem aktualizującym w momencie ich ujęcia, chyba że dłużnik potwierdził ich zapłatę.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty.

2.15. Transakcje w walutach obcych.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów i pasywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłaszanym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski (NBP).

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie kupna walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta Spółka w przypadku operacji sprzedaży walut oraz operacji zapłaty należności lub średnim ogłaszanym dla danej waluty przez NBP na ten dzień, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs w przypadku pozostałych operacji.

Pozostałe z przeliczenia różnice kursowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych przepisami, kapitalizuje się w wartości aktywów.

Średnie kursy wymiany złotego, w okresach objętych sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, w stosunku do euro, ustalane przez Narodowy Bank Polski:

2.16. Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe.

Zobowiązania krótkoterminowe to zobowiązania przypadające do zapłaty w przeciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego jak i część zobowiązań długoterminowych, które mają zostać spłacone w przeciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego, w tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług niezależnie od terminu ich zapadalności.

2.17. Rezerwy na zobowiązania.

Na rezerwy składają się zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Do rezerw Spółka zalicza m. in. następujące zobowiązania:

Gwarancje

Rezerwy na gwarancje uznaje się, gdy produkt lub usługa zostanie sprzedana. Rezerwy tworzone są w oparciu o dane historyczne dotyczące poniesionych kosztów gwarancji.

Restrukturyzacja

Rezerwy na zobowiązania spowodowane restrukturyzacją Spółki tworzone są wówczas, gdy Spółka formalnie przyjęła szczegółowy plan restrukturyzacji i restrukturyzacja rozpoczęła się lub informacja o restrukturyzacji została publicznie podana do wiadomości, a plany restrukturyzacji pozwalają w sposób wiarygodny określić wartość tych przyszłych zobowiązań. Nie tworzy się rezerwy na przyszłe koszty operacyjne.

Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne

Zgodnie z prawem pracy pracownicy Spółki są uprawnieni do odpraw emerytalnych. Wycena zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych jest dokonywana przy zastosowaniu metod zbliżonych do aktuarialnych, ustalonych przez Spółkę, oraz stopy dyskonta opartej na rynkowych stopach zwrotu na dzień bilansowy. Rotacja pracowników jest szacowana na podstawie danych historycznych oraz przewidywanego poziomu zatrudnienia w przyszłości.

2.18. Podatek dochodowy.

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

2.19. Instrumenty finansowe.

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej nocie nie dotyczą instrumentów finansowych wyłączonych z Rozporządzenia w tym w szczególności udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Podział instrumentów finansowych

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę koszty transakcji.

Aktywa finansowe nabyte w wyniku transakcji dokonanych na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu ich zawarcia.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.

Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Spółkę umowy sprzedaży krótkiej.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem że Spółka zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi.

Pożyczki udzielone i należności własne, które Spółka przeznacza do sprzedaży w krótkim terminie, zalicza się do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Spółkę celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś skutki przeszacowania zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym w szczególności instrumenty pochodne o ujemnej wartości godziwej, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Wszystkie zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu.

2.20. Rozliczenia międzyokresowe

Koszty związane z zawartymi umowami najmu

Koszty bezpośrednio związane z umowami najmu zawartymi przez Spółkę na podstawowy okres obejmujący kilka okresów sprawozdawczych, są rozliczane proporcjonalnie do osiąganych przychodów przez Spółkę z tych umów przez podstawowy okres najmu. Do kosztów bezpośrednio związanych z umowami najmu, Spółka zalicza m. in. koszty agenta doprowadzającego do zawarcia umowy, prawnika oraz partycypację w kosztach wykończenia lokalu stanowiącego przedmiot najmu.

2.21. Aktywa przekazane nieodpłatnie lub sprzedane ze stratą w celu realizacji umowy lub inwestycji

Wartość aktywów przekazanych nieodpłatnie, wartość straty zrealizowana na sprzedaży aktywów, nadwyżka wartości aktywów nad otrzymanym odszkodowaniem powstałe w wyniku realizacji określonej inwestycji, środka trwałego lub zlecenia, do których Spółka była zobowiązana na podstawie zawartych umów lub porozumień, zwiększa wartość inwestycji, środka trwałego lub zapasów.

Do aktywów takich Spółka zalicza:

- infrastrukturę energetyczną i drogową która jest przekazywana nieodpłatnie, za wynagrodzeniem lub odszkodowaniem nie pokrywającym jej wartości bilansowej organom administracji samorządowej lub zakładom energetycznym;
- nieruchomości przekazywane nieodpłatnie, za wynagrodzeniem lub odszkodowaniem nie pokrywającym jej wartości bilansowej organom administracji samorządowej lub zakładom energetycznym;
- inne aktywa;

2.22. Pomiar wyniku finansowego

Spółka w przypadku zbywania niefinansowych aktywów trwałych oraz inwestycji wszystkie transakcje rozlicza wspólnie sumując przychody i koszty. Przyjęcie takiej zasady skutkuje wykazaniem jednostronnie zysku lub straty w sprawozdaniu finansowym.

Wynik finansowy Spółki za dany okres sprawozdawczy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy. Przychody ze sprzedaży usług o okresie realizacji krótszym niż 6 miesięcy rozpoznawane są w momencie zakończenia wykonania usługi. Przychody ze sprzedaży Spółka ujmuje w wysokości prawdopodobnych korzyści otrzymanych z transakcji sprzedaży. Wszelkie warunkowe przychody z transakcji sprzedaży są ujmowane w momencie spełnienia się wszystkich istotnych warunków transakcji sprzedaży oraz istnieje wysokie prawdopodobieństwo wpływu odnośnych korzyści ekonomicznych do Spółki.

Moment przekazania nabywcy znaczącego ryzyka i korzyści

Spółka przyjęła zasadę, że moment przekazania nabywcy znaczącego ryzyka i korzyści wynikającego z praw własności do inwestycji, produktów, towarów i materiałów następuje nie wcześniej niż w momencie zawarcia stosownego aktu notarialnego, jeśli transakcja sprzedaży tego wymaga. Dotyczy to głównie sprzedaży nieruchomości (gruntów i innych nieruchomości będących przedmiotem obrotu, jak wytworzonych przez Spółkę obiektów budowlanych, w tym lokali mieszkalnych).

2.23. Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Wartość godziwa może być ustalana w drodze:

- wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej na aktywnym rynku regulowanym, na którym następuje publiczny obrót instrumentami finansowymi, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne,
- oszacowania dłużnych instrumentów finansowych przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami,
- zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego regulowanego rynku,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego, dla którego nie istnieje aktywny rynek, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej na aktywnym regulowanym rynku ceny nie różniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

3. Wybrane dane finansowe przeliczone na walutę euro

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Przychody ze sprzedaży	17 097	17 704	4 060	4 242
Zysk na sprzedaży	(4 650)	(6 712)	(1 104)	(1 608)
Zysk na działalności operacyjnej	(5 489)	(1 418)	(1 304)	(340)
Zysk brutto	(46 648)	(32 601)	(11 078)	(7 811)
Zysk netto	(36 418)	(27 137)	(8 648)	(6 502)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(2 090)	13 490	(496)	3 232
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(34 074)	(119 610)	(8 092)	(28 659)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	35 835	90 608	8 510	21 710
Przepływy pieniężne razem	(329)	(15 512)	(78)	(3 717)
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Nieruchomości inwestycyjne	24 756	19 949	5 969	4 880
Aktywa razem	771 243	722 674	185 967	176 771
Zobowiązania długoterminowe	593 147	413 978	143 024	101 262
Zobowiązania krótkoterminowe	39 374	134 284	9 494	32 847
Kapitał własny	134 344	170 762	32 394	41 770
Kapitał zakładowy	3 718	3 718	897	910
Liczba akcji	37 183 550	37 145 050	37 183 550	37 145 050

Przeliczenia na euro dokonano na podstawie następujących zasad:

- Pozycje bilansowe wg średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. na dzień 31 grudnia 2013 r. kurs 1 EUR = 4,1472 PLN, a na 31 grudnia 2012 r. kurs 1 EUR = 4,0882 PLN,
- Pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych wg średniego kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu tj. za okres 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. kurs 1 EUR = 4,2110 PLN, a za okres 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. kurs 1 EUR = 4,1736 PLN.

- kurs obowiązujący na ostatni dzień każdego okresu

EURO:
31.12.2013 – 4,1472
31.12.2012 – 4,0882

GBP:
31.12.2013 – 4,9828
31.12.2012 – 5,0119

USD:
31.12.2013 – 3,0120
31.12.2012 – 3,0996

CZK:
31.12.2013 – 0,1513
31.12.2012 – 0,1630

- kurs średni w każdym okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie

EURO:
od 01.01.2013 do 31.12.2013 - 4,2110
od 01.01.2012 do 31.12.2012 - 4,1736

GBP:
od 01.01.2013 do 31.12.2013 – 4,9532
od 01.01.2012 do 31.12.2012 – 5,1444

- najwyższy i najniższy kurs w danym okresie

EURO:

od 01.01.2013 do 31.12.2013

kurs najwyższy 4,3432 (z dnia 24.06.2013r.)

kurs najniższy 4,0671 (z dnia 02.01.2013r.)

od 01.01.2012 do 31.12.2012

kurs najwyższy 4,5135 (z dnia 05.01.2012r.)

kurs najniższy 4,0465 (z dnia 07.08.2012r.)

GBP:

od 01.01.2013 do 31.12.2013

kurs najwyższy 5,1081 (z dnia 03.07.2013r.)

kurs najniższy 4,7364 (z dnia 12.03.2013r.)

od 01.01.2012 do 31.12.2012

kurs najwyższy 5,4858 (z dnia 31.05.2012r.)

kurs najniższy 4,8973 (z dnia 29.02.2012r.)

4. Wskazanie i objaśnienie różnic w wartości ujawnionych danych oraz istotnych różnic dotyczących przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, pomiędzy sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, sporządzonymi zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości, a odpowiednio sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, które zostałyby sporządzone zgodnie z MSR.

Nie wystąpiłyby istotne różnice w wartości ujawnionych danych gdyby sprawozdanie i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z MSR.

Różnice dotyczące przyjętych zasad (polityki) rachunkowości dotyczą przede wszystkim: ujmowania różnic kursowych, transakcji w walutach obcych, metod ustalania trwałej utraty wartości, skutków wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży, ujmowania zobowiązań oraz należności.

Zmiany, które zostałyby wprowadzone do zasad (polityki) rachunkowości, gdyby sprawozdanie finansowe byłoby sporządzane zgodnie z MSR:

Przychody i koszty finansowe

Do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych można zaliczać różnice kursowe, będące korektą odsetek, które zostałyby zapłacone, gdyby kredyt na sfinansowanie budowy/nabycia/wytworzenia środków trwałych, inwestycji, wartości niematerialnych i prawnych, towarów, produktów, został zaciągnięty w walucie polskiej. (MSR 27).

Trwała utrata wartości aktywów

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego jednostka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, jednostka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Spółka dokonuje określenia wartości odzyskiwalnej, będącą wyższą z dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży oraz wartości użytkowej określonej na podstawie oszacowanych wartości przyszłych korzyści ekonomicznych, które zostaną wygenerowane przez poszczególne składniki majątku trwałego. W przypadku, gdy wartość odzyskiwalna jest niższa niż wartość księgową składników majątku trwałego, dokonywane są odpisy aktualizacyjne z tytułu trwałej utraty wartości aktywów. Bez względu na to, czy istnieją przesłanki, które wskazują, iż nastąpiła utrata wartości, jednostka jest także zobowiązana do:

- przeprowadzania corocznie testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości składnika wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania lub składnika wartości niematerialnych, który nie jest jeszcze dostępny do użytkowania,
- przeprowadzania corocznie testu na utratę wartości firmy przejętej w wyniku połączenia jednostek gospodarczych. (MSR 36)

Transakcje w walutach obcych

Pozycje pieniężne w walucie obcej przelicza się na dzień bilansowy przy zastosowaniu kursu zamknięcia, ogłaszanym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski (NBP).

Pozycje niepieniężne wyceniane według historycznej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia wyrażonego w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu wymiany z dnia transakcji, ogłaszanym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski (NBP).

Pozycje niepieniężne wyceniane w wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursów wymiany, ogłaszanych dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski (NBP), które obowiązywały w dniu, na który wartość godziwa została ustalona. (MSR 21)

Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej, zaś skutki przeszacowania zalicza się do kapitałów własnych. (MSR 39 ust 55 b)

Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i zobowiązania

Należności oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i zobowiązania wykazywane są według kwot pierwotnie zafakturowanych (w kwocie wymaganej/wymagającej zapłaty), z uwzględnieniem odpisu aktualizującego. W przypadku gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności/zobowiązania ustalana jest poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeśli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności/zobowiązań w związku z upływem czasu ujmowane jest jako przychody/koszty finansowe. (MSR 39)



Jan Mroccka
Prezes Zarządu



Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu



Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu

Legnica, dn. 21 marca 2014 r.

BILANS

	31.12.2013	31.12.2012
		skorygowany
A. Aktywa trwałe	631 348 142,48	577 924 443,85
I. Wartości niematerialne i prawne	56 535,29	157 301,45
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	56 535,29	157 301,45
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	2 522 741,71	3 615 059,38
1. Środki trwałe	2 522 741,71	3 615 059,38
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	90 922,00	90 922,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 188 743,49	1 268 655,09
c) urządzenia techniczne i maszyny	180 103,00	241 909,11
d) środki transportu	958 153,88	1 913 409,43
e) inne środki trwałe	104 819,34	100 163,75
2. Środki trwałe w budowie	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III. Należności długoterminowe	-	-
1. Od jednostek powiązanych	-	-
2. Od pozostałych jednostek	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	601 015 897,30	557 221 161,05
1. Nieruchomości	24 756 000,00	19 949 000,00
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	576 259 897,30	537 272 161,05
a) w jednostkach powiązanych	576 236 346,10	534 977 746,46
- udziały lub akcje	512 432 295,36	482 577 469,49
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	63 804 050,74	52 400 276,97
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w pozostałych jednostkach	23 551,20	2 294 414,59
- udziały lub akcje	23 551,20	23 551,20
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	2 270 863,39
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-
5. Nieruchomości w budowie	-	-
6. Zaliczki na nieruchomości w budowie	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	27 752 968,18	16 930 921,97
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 749 184,00	16 833 012,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	3 784,18	97 909,97

Bilans - ciąg dalszy	31.12.2013	31.12.2012
		skorygowany
B. Aktywa obrotowe	139 894 977,32	144 749 240,34
I. Zapasy	117 822 078,86	120 313 848,34
1. Materiały	406 472,24	924 776,26
2. Półprodukty i produkty w toku	-	164 129,31
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary	117 123 622,39	117 053 680,96
5. Zaliczki na dostawy	291 984,23	2 171 261,81
II. Należności krótkoterminowe	12 009 133,58	14 108 722,54
1. Należności od jednostek powiązanych	4 661 875,02	6 589 378,77
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 661 875,02	6 589 208,77
- do 12 miesięcy	4 661 875,02	6 304 208,77
- powyżej 12 miesięcy	-	285 000,00
b) inne	-	170,00
2. Należności od pozostałych jednostek	7 347 258,56	7 519 343,77
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	458 917,21	855 581,35
- do 12 miesięcy	458 917,21	855 581,35
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 241 660,84	1 031 605,29
c) inne	5 646 680,51	5 632 157,13
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe	9 837 598,17	10 017 802,59
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 837 598,17	10 017 802,59
a) w jednostkach powiązanych	779 016,29	9 562 289,00
- udziały lub akcje	-	9 562 289,00
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	779 016,29	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w pozostałych jednostkach	8 931 631,78	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	8 931 631,78	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	126 950,10	455 513,59
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	126 924,78	187 729,85
- inne środki pieniężne	25,32	267 783,74
- inne aktywa pieniężne	-	-
2. Inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	226 166,71	308 866,87
AKTYWA RAZEM	771 243 119,80	722 673 684,19

Bilans - ciąg dalszy	31.12.2013	31.12.2012
		skorygowany
A. Kapitał (fundusz) własny	134 344 489,04	170 762 196,54
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	3 718 355,00	3 718 355,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-	-
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	(223 139,96)	(223 139,96)
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	144 137 590,33	144 137 590,33
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	50 266 066,47	50 266 066,47
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(27 136 675,30)	(27 136 675,30)
VIII. Zysk (strata) netto	(36 417 707,50)	(27 136 675,30)
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	636 898 630,76	551 911 487,65
I. Rezerwy na zobowiązania	4 290 775,13	3 577 611,03
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 174 773,00	3 489 033,06
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	116 002,13	88 577,97
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	116 002,13	88 577,97
3. Pozostałe rezerwy	-	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	593 147 458,92	413 977 703,87
1. Wobec jednostek powiązanych	476 621 112,58	413 047 886,74
2. Wobec pozostałych jednostek	116 526 346,34	929 817,13
a) kredyty i pożyczki	116 494,74	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	116 237 908,65	-
c) inne zobowiązania finansowe	171 942,95	929 817,13
d) inne	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	39 374 253,71	134 283 587,75
1. Wobec jednostek powiązanych	541 111,11	26 217 954,99
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	373 211,50	16 927,36
- do 12 miesięcy	373 211,50	16 927,36
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	167 899,61	26 201 027,63
2. Wobec pozostałych jednostek	38 825 996,89	108 052 318,73
a) kredyty i pożyczki	27 193 150,69	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	653 814,74	99 830 286,98
c) inne zobowiązania finansowe	707 949,34	820 966,41
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 096 135,39	419 501,58
- do 12 miesięcy	3 096 135,39	419 501,58
- powyżej 12 miesięcy	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	3 026 590,02	2 573 043,87
h) z tytułu wynagrodzeń	336 790,89	790 070,47
i) inne	3 811 565,82	3 618 449,42
3. Fundusze specjalne	7 145,71	13 314,03
IV. Rozliczenia międzyokresowe	86 143,00	72 585,00
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	86 143,00	72 585,00
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	86 143,00	72 585,00
PASYWA RAZEM	771 243 119,80	722 673 684,19

Wartość księgową	134 344 489,04	170 762 196,54
Liczba akcji	37 183 550,00	37 145 050,00
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	3,61	4,60
Rozwodniona liczba akcji	37 183 550,00	37 145 050,00
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)	3,61	4,60

Jan Mrocza
Prezes Zarządu

Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu

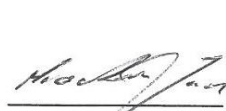
Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu

Legnica, dn. 21 marca 2014 r.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012 skorygowany
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17 096 557,02	17 703 745,58
- od jednostek powiązanych	15 703 036,37	16 440 145,02
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	16 575 300,79	13 758 359,54
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	521 256,23	3 945 386,04
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	3 296 317,26	4 260 693,75
- jednostkom powiązanym	2 967 673,07	6 165 544,18
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	2 535 891,00	394 776,36
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	760 426,26	3 865 917,39
C. Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	13 800 239,76	13 443 051,83
D. Koszty sprzedaży	-	-
E. Koszty ogólnego zarządu	18 450 409,44	20 154 744,95
F. Zysk/(Strata) ze sprzedaży (C-D-E)	(4 650 169,68)	(6 711 693,12)
G. Pozostałe przychody operacyjne	1 640 930,21	5 398 185,08
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	572 604,72	86 203,57
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	780 000,00	4 591 489,00
IV. Inne przychody operacyjne	288 325,49	720 492,51
H. Pozostałe koszty operacyjne	2 480 036,60	104 193,64
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	23 991,78	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	225 720,01	36 114,06
III. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	23 823,86	36 114,06
IV. Inne koszty operacyjne	2 206 500,95	68 079,58
I. Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	(5 489 276,07)	(1 417 701,68)
J. Przychody finansowe	12 205 710,75	4 880 238,32
I. Dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-
II. Odsetki	3 664 694,10	3 435 443,01
- od jednostek powiązanych	3 114 632,76	3 104 126,55
III. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	-	1 044 538,76
V. Inne	8 541 016,65	400 256,55
K. Koszty finansowe	53 364 574,24	36 063 727,57
I. Odsetki, w tym:	38 402 809,56	35 945 724,95
- dla jednostek powiązanych	24 235 275,80	24 850 685,95
II. Strata ze zbycia inwestycji	205 891,78	94 800,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	14 146 931,92	-
IV. Inne	608 940,98	23 202,62
L. Zysk/(Strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)	(46 648 139,56)	(32 601 190,93)
M. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (M.I.-M.II.)	-	-
I. Zyski nadzwyczajne	-	-
II. Straty nadzwyczajne	-	-
N. Zysk/(Strata) brutto (L+/-M)	(46 648 139,56)	(32 601 190,93)
O. Podatek dochodowy	(10 230 432,06)	(5 464 515,63)
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
R. Zysk/(Strata) netto (N-O-P)	(36 417 707,50)	(27 136 675,30)

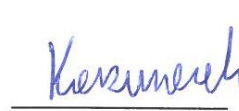
Zysk (strata) netto	(36 417 707,50)	(27 136 675,30)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	37 133 823,00	37 145 050,00
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,98)	(0,73)
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	37 181 145,00	37 145 050,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,98)	(0,73)



Jan Mroczyka
Prezes Zarządu



Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu



Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu

Legnica, dn. 21 marca 2014 r.

RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
		skorygowany
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(2 090 287,35)	13 489 709,04
I. Zysk (strata) netto.	(36 417 707,50)	(27 136 675,30)
II. Korekty razem	34 327 420,15	40 626 384,34
1. Amortyzacja	1 147 207,33	1 258 491,38
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	85 033,26	(417 916,00)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	34 800 618,73	32 940 841,34
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(342 720,86)	8 596,43
5. Zmiana stanu rezerw	270 019,16	486 152,72
6. Zmiana stanu zapasów	858 437,85	3 185 299,01
7. Zmiana stanu należności	2 109 588,96	17 981 047,91
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 645 195,28	(2 734 187,16)
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(10 725 788,05)	(6 257 602,22)
10. Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	13 390 755,78	(2 937 688,76)
11. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 633 331,63	(2 378 300,00)
12. Program motywacyjny	-	3 473,99
13. Likwidacja HIT/KMM	(8 534 736,84)	-
14. Koszty emisji obligacji serii D i E	(1 872 175,00)	-
15. Koszty wykupu obligacji	433 410,04	-
16. Korekta - Osiedle Ptasie	(3 561 855,06)	-
17. Przychody z tyt. przejętej nieruch. w postępowaniu upadłościowym	(8 902,06)	(511 824,30)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(2 090 287,35)	13 489 709,04
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(34 073 654,36)	(119 610 009,76)
I. Wpływy	48 401 380,01	8 625 918,02
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 500,00	318 878,05
2. Zbycie inwestycji w nieruchomościach oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	48 385 370,48	8 033 859,19
a) w jednostkach powiązanych	25 553 090,38	7 150 012,80
- zbycie aktywów finansowych	-	147 000,00
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	24 445 167,59	6 624 565,02
- odsetki	1 074 465,97	378 447,78
- inne wpływy z aktywów finansowych	33 456,82	-
b) w pozostałych jednostkach	22 832 280,10	883 846,39
- zbycie aktywów finansowych	20 666 589,96	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	1 706 197,10	870 390,90
- odsetki	459 493,04	13 455,49
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	13 509,53	273 180,78
II. Wydatki	(82 475 034,37)	(128 235 927,78)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(51 983,74)	(441 030,14)
2. Inwestycje w nieruchomościach oraz wartości niematerialne i prawne	(45 823,86)	(51 190,64)
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(82 377 226,77)	(127 743 707,00)
a) w jednostkach powiązanych	(82 377 226,77)	(124 725 855,00)
- nabycie aktywów finansowych	(46 286 028,52)	(108 900 855,00)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(36 091 198,25)	(15 825 000,00)
b) w pozostałych jednostkach	-	(3 017 852,00)
- nabycie aktywów finansowych	-	(52 000,00)
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	(2 965 852,00)
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(34 073 654,36)	(119 610 009,76)

Rachunek przepływów pieniężnych - ciąg dalszy	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	35 835 378,22	90 608 423,75
I. Wpływy.	196 334 789,76	195 923 850,00
1. Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	3 850,00
2. Kredyty i pożyczki	110 734 789,76	195 920 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	85 600 000,00	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	(160 499 411,54)	(105 315 426,25)
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	(223 139,96)
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(50 145 817,50)
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(44 073 665,79)	(27 771 276,95)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(100 000 000,00)	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(923 231,06)	(961 525,92)
8. Odsetki	(15 502 514,69)	(26 213 665,92)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	35 835 378,22	90 608 423,75
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+-B.III+-C.III)	(328 563,49)	(15 511 876,97)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(328 563,49)	(15 511 876,97)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(795,58)	(16 961,17)
F. Środki pieniężne na początek okresu	455 513,59	15 967 390,56
G. Środki pieniężne na koniec okresu obrotowego (F+-D)	126 950,10	455 513,59
- o ograniczonej możliwości dysponowania	7 145,71	18 190,64



Jan Mroccka
Prezes Zarządu



Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu



Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu

Legnica, dn. 21 marca 2014 r.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU	175 104 051,60	251 923 580,37
- korekty błędów podstawowych	(4 341 855,06)	(3 663 075,06)
- skutki zmian polityki rachunkowości	-	-
I. a KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU PO KOREKTACH	170 762 196,54	248 260 505,31
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	3 718 355,00	3 714 505,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	3 850,00
a) zwiększenie z tytułu emisji akcji (wydania udziałów)	-	3 850,00
b) zmniejszenie z tytułu umorzenia akcji (udziałów)	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	3 718 355,00	3 718 355,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	-	-
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	-	-
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	-	-
a) zwiększenie	(223 139,96)	(223 139,96)
b) zmniejszenie	-	-
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	(223 139,96)	(223 139,96)
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	147 800 665,39	201 744 763,90
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	(3 663 075,06)	(57 607 173,57)
a) zwiększenie z tytułu emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
b) zwiększenie z tytułu podziału zysku (ustawowo)	-	-
c) zwiększenie z tytułu podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	223 139,96
d) zmniejszenie z tytułu przeznaczenia na kapitał rezerwowy i dywidendę	-	(54 167 238,47)
d) zmniejszenie z tytułu korekty błędu podstawowego	(3 663 075,06)	(3 663 075,06)
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	144 137 590,33	144 137 590,33
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
- skutki zmian polityki rachunkowości	-	-
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie z tytułu zbycia środków trwałych	-	-
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	50 266 066,47	485 732,44
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	49 780 334,03
a) zwiększenie	-	50 003 473,99
b) zmniejszenie	-	223 139,96
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	50 266 066,47	50 266 066,47

Zestawienie zmian w kapitale własnym - ciąg dalszy	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(26 457 895,30)	45 978 579,03
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	45 978 579,03
- korekty błędów podstawowych	-	-
- skutki zmian polityki rachunkowości	-	-
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniach do danych porównywalnych	-	45 978 579,03
a) zwiększenie z tytułu podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie z tytułu przeznaczenia na dywidendę	-	(45 978 579,03)
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(26 457 895,30)	-
- korekty błędów podstawowych	(678 780,00)	-
- skutki zmian polityki rachunkowości	-	-
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	(27 136 675,30)	-
a) zwiększenie z tytułu przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-
b) zmniejszenie	-	-
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	27 136 675,30	-
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(27 136 675,30)	-
8. Wynik netto	(36 417 707,50)	(27 136 675,30)
a) Zysk netto	-	-
b) Strata netto	36 417 707,50	(26 457 895,30)
- korekty błędów podstawowych	-	(678 780,00)
c) Strata netto po korektach	36 417 707,50	(27 136 675,30)
d) Odpisy z zysku	-	-
II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU	134 344 489,04	170 762 196,54
III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY, PO UWZGLĘDNIENIU PROPONOWANEGO PODZIAŁU ZYSKU (POKRYCIA STRAT)	134 344 489,04	170 762 196,54



Jan Mroccka
Prezes Zarządu



Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu



Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu

Legnica, dn. 21 marca 2014 r.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Wartości niematerialne i prawne

1.1 Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
BO 01.01.2013	-	-	790 617,84	-	790 617,84
Zwiększenia	-	-	16 500,00	-	16 500,00
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2013	-	-	807 117,84	-	807 117,84
Umorzenie					
BO 01.01.2013	-	-	(633 316,39)	-	(633 316,39)
Zwiększenia	-	-	(117 266,16)	-	(117 266,16)
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2013	-	-	(750 582,55)	-	(750 582,55)
Odpisy aktualizujące					
BO 01.01.2013	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2013	-	-	-	-	-
Wartość netto					
BO 01.01.2013	-	-	157 301,45	-	157 301,45
BZ 31.12.2013	-	-	56 535,29	-	56 535,29

2. Rzeczowe aktywa trwałe**2.1 Zmiana stanu środków trwałych**

	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BO 01.01.2013	90 922,00	2 808 100,32	509 251,32	5 744 524,60	217 790,69	9 370 588,93
Zwiększenia	-	-	3 983,74	-	35 000,00	38 983,74
Zwiększenie - przesunięcie z inwestycji do środków trwałych	-	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne - aport	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	(7 750,00)	(2 898 055,07)	(15 900,00)	(2 921 705,07)
BZ 31.12.2013	90 922,00	2 808 100,32	505 485,06	2 846 469,53	236 890,69	6 487 867,60
Umorzenie						
BO 01.01.2013	-	(1 539 445,23)	(267 342,21)	(3 831 115,17)	(117 626,94)	(5 755 529,55)
Zwiększenia	-	(79 911,60)	(65 789,85)	(955 255,55)	(30 344,41)	(1 131 301,41)
Zwiększenie - przesunięcie z inwestycji do środków trwałych	-	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne - aport	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	7 750,00	2 898 055,07	15 900,00	2 921 705,07
przesunięcie do	-	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2013	-	(1 619 356,83)	(325 382,06)	(1 888 315,65)	(132 071,35)	(3 965 125,89)
Odpisy aktualizujące						
BO 01.01.2013	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2013	-	-	-	-	-	-
Wartość netto						
BO 01.01.2013	90 922,00	1 268 655,09	241 909,11	1 913 409,43	100 163,75	3 615 059,38
BZ 31.12.2013	90 922,00	1 188 743,49	180 103,00	958 153,88	104 819,34	2 522 741,71

2.2 Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Wartość gruntów użytkowanych wieczysto o łącznej powierzchni 130.394 m² wykazanych jako środki trwałe, inwestycje długoterminowe w nieruchomości oraz jako towary, z czego w nieruchomości o powierzchni 58.371,00 m² spółka posiada 35 % udział, ustalona administracyjnie w celu ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 25.442,3 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 24.260,9 tys. zł).

2.3 Środki trwałe nieamortyzowane

Oprócz pomieszczeń biurowych i mieszkania służbowego wynajmowanych w Warszawie o szacunkowej wartości około 1.657 tys. spółka nie posiadała na koniec roku innych istotnych środków trwałych użytkowanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym leasingu operacyjnego.

2.4 Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wyniósł 0 tys. zł za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. (za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.: 0 zł), w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania 0 zł (za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.: 0 zł).

2.5 Przyczyny odpisów aktualizujących środki trwałe

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące środki trwałe.

3. Należności długoterminowe

Nie wystąpiły.

4. Inwestycje długoterminowe

4.1 Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Nieruchomości w budowie	Zaliczki na nieruchomości w budowie	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Wartość brutto							
BO 01.01.2013	19 964 968,64	-	546 484 139,26	-	-	-	566 449 107,90
Zwiększenia	4 050 823,86	-	192 589 381,34	-	-	-	196 640 205,20
Przemieszczenia wewnętrzne	-	-	(779 016,29)	-	-	-	(779 016,29)
Zmniejszenia	-	-	(139 218 651,90)	-	-	-	(139 218 651,90)
Zmniejszenie - przesunięcie do zapasów	-	-	-	-	-	-	-
Skutek aktualizacji wyceny do wartości godziwej	788 113,42	-	-	-	-	-	788 113,42
BZ 31.12.2013	24 803 905,92	-	599 075 852,41	-	-	-	623 879 758,33
Umorzenie							
BO 01.01.2013	(15 968,64)	-	-	-	-	-	(15 968,64)
Zwiększenia	(15 968,64)	-	-	-	-	-	(15 968,64)
Przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2013	(31 937,28)	-	-	-	-	-	(31 937,28)
Odpisy aktualizujące							
BO 01.01.2013	-	-	(9 211 978,21)	-	-	-	(9 211 978,21)
Zwiększenia	-	-	(13 988 596,03)	-	-	-	-
Przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	384 619,13	-	-	-	-
BZ 31.12.2013	-	-	(22 815 955,11)	-	-	-	(22 815 955,11)
Wartość netto							
BO 01.01.2013	19 949 000,00	-	537 272 161,05	-	-	-	557 221 161,05
BZ 31.12.2013	24 771 968,64	-	576 259 897,30	-	-	-	601 031 865,94

4.2 Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Udziały lub akcje	512 432 295,36	482 577 469,49
Inne papiery wartościowe	-	-
Udzielone pożyczki	63 804 050,74	52 400 276,97
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	<u>576 236 346,10</u>	<u>534 977 746,46</u>

4.3 Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Udziały lub akcje	23 551,20	23 551,20
Inne papiery wartościowe	-	-
Udzielone pożyczki	-	2 270 863,39
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	<u>23 551,20</u>	<u>2 294 414,59</u>

4.4 Wykaz spółek stowarzyszonych, współzależnych i zależnych

Nazwa i siedziba	% posiadanych udziałów/akcji pośrednio i bezpośrednio	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym	Zysk/(Strata) netto za okres	Kapitał własny
Progress XXVII Sp. z o.o. Legnica	100,00%	100,0%	(7 080,15)	17 919,85
E.F. Progress I Sp. z o. o., Warszawa	100,00%	100,0%	1 280 113,08	162 086 552,43
E.F. Progress II Sp. z o. o., Legnica	100,00%	100,0%	(866 841,74)	32 199 099,43
E.F. Progress III Sp. z o. o., Warszawa	100,00%	100,0%	1 680 447,43	167 743 359,95
E.F. Progress IV Sp. z o. o., Legnica	100,00%	100,0%	(637 793,90)	(7 381 607,95)
E.F. Progress V Sp. z o. o., Warszawa	100,00%	100,0%	1 294 446,20	71 030 779,80
E.F. Progress VI Sp. z o. o., Warszawa	100,00%	100,0%	1 572 317,73	114 474 261,83
E.F. Progress VII Sp. z o. o., Warszawa	100,00%	100,0%	605 894,61	41 076 809,59
E.F. Progress X Sp. z o. o., Legnica	100,00%	100,0%	(24 753,82)	4 291 492,04
E.F. Progress XI Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	(33 309,03)	47 909,74
E.F. Progress XI Sp. z o.o. SKA, Warszawa	100,00%	100,0%	10 012 174,36	15 484 073,47
Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o. o., Legnica	100,00%	100,0%	(9 086,18)	1 103 854,48
Progress XXI Sp. z o.o. Gridziądz SKA, Legnica	100,00%	100,0%	5 073 019,66	13 573 414,84
Gemar Umech Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	441 714,30	986 961,89
Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o. o., Legnica	100,00%	100,0%	(998 533,01)	28 991 117,39
Progress XXVI Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	(10 259,81)	5 259,81
E.F. Progress XII Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	111 783,95	4 585 490,22
Progress II Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	1 331 670,39	46 683 893,28
Progress III Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,0%	1 182 766,18	31 929 089,77
Progress IV Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	296 896,64	9 518 303,24
Progress V Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,0%	200 709,92	20 754 655,65
Progress XXV Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	(7 080,20)	17 919,80
Progress VII Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	(20 779,64)	83 305,43
Progress VIII Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	(721 032,76)	23 825 177,00
Progress IX Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	4 653 226,38	127 543 025,97
Progress X Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,0%	(573 151,25)	120 244 090,12
Progress XI Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,0%	1 261 099,15	70 138 210,13
Progress XII Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,0%	(267 887,25)	110 345 487,57
Progress XIII Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,0%	(14 777 500,12)	94 251 972,74
Progress XIV Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,0%	(36 139,12)	37 435,55
Progress XIV Sp. z o.o. SKA, Warszawa	100,00%	100,0%	(361 049,83)	5 354 437,10
Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA, Warszawa	100,00%	100,0%	20 681 879,17	88 054 010,19
Progress XIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe SKA, Warszawa	100,00%	100,0%	(1 574 430,86)	10 300 379,11
Progress XIV Sp. z o.o. Galeria SKA, Legnica	100,00%	100,0%	(12 893,20)	32 007,83

Progress XV Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,0%	(35 941,05)	74 062 082,02
Progress XV Sp. z o.o. SKA, Warszawa	100,00%	100,0%	(14 281,39)	28 762,17
Progress XVI Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	99 141,79	2 617 099,55
Progress XVII Sp. z o.o., Legnica	50,00%	50,0%	(52 682,98)	819 556,94
Progress XVIII Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	(32 514,13)	44 842,34
Progress XVIII Sp. z o.o. SKA, Legnica	100,00%	100,0%	(13 384,06)	29 812,72
Progress XIX Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	(32 614,31)	44 572,32
Progress XIX Sp. z o.o. SKA, Legnica	100,00%	100,0%	(13 515,24)	28 155,45
Progress XX Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	(168 850,79)	26 263 659,36
Progress XXI Sp. z o.o. Legnica	100,00%	100,0%	(16 721,86)	6 861,64
Rank Recycling Scotland, Edinburg, Szkocja	100,00%	100,0%	(650 662,76)	(649 047,57)
Progress XXII Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	(12 180,98)	11 404,02
Progress XXIII Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	(16 518,97)	87 146,50
Progress XXIV Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	(11 846,75)	11 820,22
Rank Recycling Energy Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	(443 047,98)	7 022 195,97
Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	(18 775,82)	104 891,15
Progress XXIX Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,0%	(288 878,66)	(83 878,66)
NCT Inwestycje Świętokrzyskie Sp. z o.o., Legnica	50,00%	50,0%	(64 502,95)	116 029,64

5. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Rozliczenia międzyokresowe leasingu samochodów	-	87 574,30
Inne rozliczenia międzyokresowe	3 784,18	10 335,67
	<u>3 784,18</u>	<u>97 909,97</u>

6. Zapasy

Wartość projektu/ nieruchomości	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
1. Materiały	<u>406 472,24</u>	<u>924 776,26</u>
2. Półprodukty i produkty w toku	-	<u>164 129,31</u>
Fortepiany	-	20 238,82
Wrocław Popowice	-	143 890,49
Progress XII	-	-
Zgorzelec	534 587,56	534 587,56
Odpisy aktualizujące wartość półproduktów i produktów w toku	(534 587,56)	(534 587,56)
3. Produkty gotowe	-	-
Podkowa - Legnica, mieszkania	-	-
Odpisy aktualizujące wartość produktów gotowych	-	-
4. Towary - grunty i nakłady na nieruchomości	<u>117 123 622,39</u>	<u>117 053 680,96</u>
Browar-Legnica	6 455 884,61	6 402 157,62
Legnica-Os.Ptasie	60 001,00	-
Opole Turawa	3 920 820,15	3 920 820,15
Terespol	14 665,00	0,00
Brzeg	1 973 404,33	1 944 862,88
Wrocław	79 033 940,57	78 956 999,15
Legnica, Centrostal	752 030,14	752 030,14
Katowice	23 212 850,46	23 212 850,46
Świdnica	-	-
Zębów Gmina Paszowice	60 640,24	60 640,24
Dąbrowa Górnicza	299 046,18	299 046,18
Skarżysko Kamienna	10 659 369,16	10 659 369,16
Jarosław	61 785,58	61 785,58
Odpisy aktualizujące wartość towarów	(9 380 815,03)	(9 216 880,60)
5. Zaliczki na dostawy	<u>291 984,23</u>	<u>2 171 261,81</u>
Wartość netto zapasów	<u>117 822 078,86</u>	<u>120 313 848,34</u>

7. Należności krótkoterminowe

7.1 Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
<i>O okresie spłaty:</i>		
Do 12 miesięcy	4 661 875,02	6 304 208,77
Powyżej 12 miesięcy	-	285 000,00
	<u>4 661 875,02</u>	<u>6 589 208,77</u>
Stan należności brutto	4 661 875,02	6 589 208,77
Odpis aktualizujący wartość należności	-	-
Stan należności netto	<u>4 661 875,02</u>	<u>6 589 208,77</u>

7.2 Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
<i>O okresie spłaty:</i>		
Do 12 miesięcy	4 042 358,08	3 396 743,98
Powyżej 12 miesięcy	-	-
	<u>4 042 358,08</u>	<u>3 396 743,98</u>
Stan należności brutto	4 042 358,08	3 396 743,98
Odpis aktualizujący wartość należności	<u>(3 583 440,87)</u>	<u>(2 541 162,63)</u>
Stan należności netto	<u>458 917,21</u>	<u>855 581,35</u>

7.3 Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych

	<u>Jednostki powiązane</u>	<u>Pozostałe jednostki</u>
BO 01.01.2013	-	18 066 977,81
Zwiększenia	-	2 654 761,21
Wykorzystanie	-	-
Rozwiązanie	-	<u>(204 020,35)</u>
BZ 31.12.2013	<u>-</u>	<u>20 517 718,67</u>

Powyższe odpisy aktualizujące dotyczą zarówno należności handlowych jak i pozostałych należności.

8. Inwestycje krótkoterminowe

8.1 Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Udziały lub akcje	-	9 562 289,00
Inne papiery wartościowe	-	-
Udzielone pożyczki	779 016,29	-
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
w jednostkach powiązanych	<u>779 016,29</u>	<u>9 562 289,00</u>

8.2 Krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Udziały lub akcje	-	-
Inne papiery wartościowe	8 931 631,78	-
Udzielone pożyczki	-	-
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
w pozostałych jednostkach	<u>8 931 631,78</u>	<u>-</u>

Na dzień bilansowy jednostka posiada 89 szt. obligacji serii A spółki Profes Development o łącznej wartości nominalnej 8.900.000 zł. Obligacje są przeznaczone do zbycia w przeciągu 12 miesięcy od daty bilansowej a termin ich wykupu do 14 czerwca 2016 r.

8.3 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	126 924,78	187 729,85
Inne środki pieniężne	25,32	267 783,74
Inne aktywa pieniężne	-	-
Śr. pieniężne i inne aktywa	<u>126 950,10</u>	<u>455 513,59</u>

9. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Ubezpieczenia	115 088,76	154 032,10
Rozliczenia międzyokresowe leasingu samochodów	87 574,30	108 362,40
Pozostałe	23 503,65	46 472,37
	<u>226 166,71</u>	<u>308 866,87</u>

10. Kapitał własny

10.1 Struktura własności kapitału zakładowego, według stanu na dzień bilansowy

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio i pośrednio powyżej 5% udziału głosów:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Jan Mrocza bezpośrednio i pośrednio, w tym:	11 925 043	1 192 504	23 850 086	32,07%	44,63%
<i>Colin Holdings Limited</i>	2 124 426	212 443	4 248 852	5,71%	7,95%
<i>Clarriford Limited</i>	8 746 103	874 610	17 492 206	23,52%	32,74%
Noble Funds TFI S.A.	2 932 434	293 243	2 932 434	7,89%	5,49%
Elsoria Trading Limited	2 471 840	247 184	4 943 680	6,65%	9,25%
Pozostali	19 854 233	1 985 423	21 708 310	53,40%	40,63%
Razem	37 183 550	3 718 355	53 434 510	100,00%	100,00%

Członkowie Zarządu Rady Nadzorczej, posiadający akcje Spółki:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Jan Mrocza bezpośrednio i pośrednio, w tym:	11 925 043	1 192 504	23 850 086	32,07%	44,63%
<i>Colin Holdings Limited</i>	2 124 426	212 443	4 248 852	5,71%	7,95%
<i>Clarriford Limited</i>	8 746 103	874 610	17 492 206	23,52%	32,74%
Dariusz Domszy pośrednio i bezpośrednio, w tym:	264 840	26 484	264 840	0,71%	0,50%
<i>Dermsten Trade Limited</i>	259 840	25 984	259 840	0,70%	0,49%
Mariusz Kaczmarek	5 000	500	5 000	0,01%	0,01%
Piotr Kowalski	3 000	300	3 000	0,01%	0,01%
Razem	12 197 883	1 219 788	24 122 926	32,80%	45,14%

Kapitał podstawowy wynosi 3 718 tys. zł i dzieli się na 37.183.550 akcji o wartości nominalnej 10 groszy każda.

16.250.960 imiennych akcji serii A jest uprzywilejowanych co do głosu na Walnym Zgromadzeniu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy.

16.250.960 akcji serii B są akcjami na okaziciela i nie są uprzywilejowane.

4.643.130 akcji serii C pochodzi z podwyższenia kapitału akcyjnego, które zostało zarejestrowane w KRS w dniu 2 lipca 2010 r.

38.500 akcji serii D pochodzi z podwyższenia kapitału akcyjnego w dniu 15 listopada 2012 r. w kwocie 3,85 tys. zł, które zostało zarejestrowane w dniu 11 grudnia 2012 roku.

Dnia 8 lipca 2010 roku, dopuszczone do obrotu publicznego akcje serii B oraz C zadebiutowały na parkiecie podstawowym GPW w Warszawie.

Dnia 25 marca 2013 roku, dopuszczone do obrotu publicznego akcje serii D zadebiutowały na parkiecie podstawowym GPW w Warszawie.

10.2 Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Zarząd proponuje Radzie Nadzorczej pokrycie straty za rok 2013 kapitałem zapasowym.

10.3 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W roku 2013 ani w okresie do dnia przygotowania niniejszego sprawozdania finansowego nie wypłacono ani nie zadeklarowano dywidendy.

11. Rezerwy

11.1 Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

	<i>Odprawy emerytalne</i>	<i>Nagrody jubileuszowe</i>	<i>Niewykorzystane urlopy</i>	<i>Razem</i>
BO 01.01.2013	-	-	88 577,97	88 577,97
Zwiększenia	-	-	116 002,13	116 002,13
Wykorzystanie	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	(88 577,97)	(88 577,97)
BZ 31.12.2013	-	-	116 002,13	116 002,13
<i>w tym część:</i>				
długoterminowa	-	-	-	-
krótkoterminowa	-	-	116 002,13	116 002,13

11.2 Pozostałe rezerwy długoterminowe

Pozostałe rezerwy długoterminowe nie wystąpiły.

11.3 Pozostałe rezerwy krótkoterminowe

Pozostałe rezerwy krótkoterminowe nie wystąpiły.

12. Zobowiązania długoterminowe

12.1 Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych

	31.12.2013	31.12.2012
<i>Przypadające do spłaty:</i>		
powyżej 1 roku do 3 lat	476 621 112,58	51 308 815,58
powyżej 3 do 5 lat	-	361 739 071,16
powyżej 5 lat	-	-
	476 621 112,58	413 047 886,74
<i>Przypadające do spłaty:</i>		
do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)	541 111,11	26 217 954,99

12.2 Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

	Z tytułu emisji dłużnych papierów		Inne zobowiązania finansowe	Inne	Razem
	Kredyty i pożyczki	wartościowych			
<i>Przypadające do spłaty:</i>					
powyżej 1 roku do 3 lat	116 494,74	116 237 908,65	171 942,95	-	116 526 346,34
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-	-	-
	116 494,74	116 237 908,65	171 942,95	-	116 526 346,34
<i>Przypadające do spłaty:</i>					
do 1 roku	27 193 150,69	653 814,74	707 949,34	-	28 554 914,77
<i>ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe</i>					

12.3 Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli nie wystąpiły.

13. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług w kwocie 373.211,50 zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 3.096.135,39 zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

14. Inne rozliczenia międzyokresowe

14.1 Rozliczenia długoterminowe

Inne rozliczenia długoterminowe nie wystąpiły.

14.2 Rozliczenia krótkoterminowe

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
RMB koszty badania sprawozdań finansowych	64 000,00	71 500,00
Przychody przyszłych okresów	21 058,00	-
Pozostałe	<u>1 085,00</u>	<u>1 085,00</u>
	<u>86 143,00</u>	<u>72 585,00</u>

15. Struktura przychodów ze sprzedaży

	<u>01.01.2013 - 31.12.2013</u>	<u>01.01.2012 - 31.12.2012</u>
<i>Struktura terytorialna</i>		
Przychody ze sprzedaży produktów		
Kraj	16 575 300,79	13 758 359,54
Eksport	-	-
	<u>16 575 300,79</u>	<u>13 758 359,54</u>
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		
Kraj	521 256,23	3 945 386,04
Eksport	-	-
	<u>521 256,23</u>	<u>3 945 386,04</u>
<i>Struktura rzeczowa</i>		
Przychody ze sprzedaży produktów		
Usługi najmu	694 698,33	175 960,38
Wynajem powierzchni handlowych	-	46 773,09
Pozostałe usługi	1 598 495,21	1 939 004,11
Usługi doradztwa	1 687 561,81	-
Usługi finansowe	8 397 482,16	9 241 469,69
Usługa zastępstwa inwestycyjnego	4 041 428,58	1 879 571,42
Pozostała sprzedaż	<u>155 634,70</u>	<u>475 580,85</u>
	<u>16 575 300,79</u>	<u>13 758 359,54</u>
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		
Sprzedaż nieruchomości	-	2 558 892,85
Sprzedaż towarów	<u>521 256,23</u>	<u>1 386 493,19</u>
	<u>521 256,23</u>	<u>3 945 386,04</u>

**16. Przychody odsetkowe
(w tym wynikające z dłużnych instrumentów finansowych oraz pożyczek udzielonych i należności własnych)**

w okresie 01.01.2013 - 31.12.2013

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne	1 112 716,34	-	-	2 001 916,42	3 114 632,76
Pozostałe aktywa	550 061,34	-	-	-	550 061,34
Razem	1 662 777,68	-	-	2 001 916,42	3 664 694,10

w okresie 01.01.2012 - 31.12.2012

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne	388 717,93	-	-	2 715 110,07	3 103 828,00
Pozostałe aktywa	331 615,01	-	-	-	331 615,01
Razem	720 332,94	-	-	2 715 110,07	3 435 443,01

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące odsetki naliczone i niezrealizowane do dnia bilansowego od aktywów finansowych zaliczonych do kategorii pożyczki udzielone i należności własne.

17. Koszty odsetkowe

w okresie 01.01.2013 - 31.12.2013

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	209 384,18	-	-	-	209 384,18
Długoterminowe zobowiązania finansowe	17 025 378,49	-	-	21 168 046,89	38 193 425,38
Pozostałe pasywa	-	-	-	-	-
Razem	17 234 762,67	-	-	21 168 046,89	38 402 809,56

w okresie 01.01.2012 - 31.12.2012

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	194 757,14	-	-	-	194 757,14
Długoterminowe zobowiązania finansowe	26 538 344,03	-	-	9 212 623,78	35 750 967,81
Pozostałe pasywa	-	-	-	-	-
Razem	26 733 101,17	-	-	9 212 623,78	35 945 724,95

18. Przychody i koszty finansowe.

W dniu 8 stycznia 2013 spółka HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w wyniku czego spółka uzyskała przychód finansowy w wysokości 8.534 tys. zł. tytułu przeniesienia majątku zlikwidowanej spółki.

19. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	572 604,72	86 203,57
Sprzedaż środków trwałych	572 604,72	86 203,57
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	780 000,00	4 591 489,00
Katowice	-	2 378 300,00
Zgorzelec	-	138 000,00
Fortepiany	-	1 369 189,00
Osiedle Ptasie	780 000,00	706 000,00
Inne przychody operacyjne	288 325,49	720 492,51
Otrzymane kary, grzywny, odszkodowania	56 114,16	37 831,86
Zaokrąglenia - rozliczenie VAT	-	1,15
Zwrot kosztów windykacji i egzekucji	23 527,46	179,46
Rozwiązanie odpisów Odpisy aktual.wartość długot. aktywów trwałych	204 020,35	-
Wynagrodzenie płatnika	2 222,39	3 913,17
Pozostałe przych. operacyjne z tyt. wierzytelności	-	201 365,00
Przychody z tyt. objęcia udziałów	2 437,03	530 656,68
Przychody z tyt. przejętej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym	-	(53 524,74)
Pozostałe	4,10	69,93
RAZEM	1 640 930,21	5 398 185,08

20. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	23 991,78	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	225 720,01	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	225 720,01	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	23 823,86	36 114,06
Fortepiany	23 823,86	36 114,06
	-	-
Inne koszty operacyjne	2 206 500,95	68 079,58
Aktualizacja wartości należności	2 110 955,19	-
Pozostałe	95 545,76	68 079,58
RAZEM	2 480 036,60	104 193,64

21. Zyski nadzwyczajne

Nie wystąpiły.

22. Straty nadzwyczajne

Nie wystąpiły.

23. Podatek dochodowy od osób prawnych

23.1 Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Dodatkowe zobowiązania podatkowe za lata poprzednie	-	-
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	<u>10 230 432,06</u>	<u>5 464 515,63</u>
	<u>10 230 432,06</u>	<u>5 464 515,63</u>

23.2 Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zysk/(Strata) brutto	(46 648 139,56)	(32 601 190,93)
I. Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu		
Amortyzacja	1 163 175,97	1 274 460,02
Wynagrodzenia z narzutami	333 371,78	421 112,57
Oplata PFRON	27 374,00	48 960,00
Koszty reprezentacji	549 329,85	436 862,65
Ubezpieczenia rzeczowe	125 474,31	160 077,33
Pozostałe koszty	20 926,77	32 671,83
Wydatki na Radę Nadzorczą	97 665,33	144 421,32
Odsetki zrealiz. budżetowe	1 208,39	2 166,29
Odsetki od obligacji	1 567 423,88	1 246 448,52
Program motywacyjny	-	3 473,99
Obligacje (różnica pomiędzy wartością nominalną obligacji a ceną wykupu)	433 410,04	-
Odsetki naliczone od pożyczek	22 514 302,03	9 212 623,78
Niezrealizowane różnice kursowe	8 758,08	366,90
Odpisy aktualizujące należności	2 274 889,62	0,00
Odpisy aktualizujące długoterminowe aktywa trwałe	69 640,80	20 145,42
Odpisy aktualizujące pożyczki	542 955,02	-
Odpisy aktualizujące udziały	15 071 360,61	1 602 511,10
Pozostałe koszty egzekucyjne i rezerwy	77 663,11	53 524,74
RMB badanie sprawozdań finansowych	159 250,00	161 000,00
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	116 002,13	88 577,97
Rezerwa na znak towarowy	0,00	399 851,91
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	164 129,31	0,00
Darowizny	8 899,36	27 238,60
Wartość udziałów zlikwidowanej jednostki	9 379 832,18	0,00
Wartość sprzedaży ŚT	-	184 713,29
Wartość likwidacji ŚT	23 991,78	70 802,79
Wstępna opłata leasingowa	108 362,40	108 362,40
Pozostałe <10% ogólnej wartości	<u>78 890,99</u>	<u>46 590,64</u>
Razem	<u>54 918 287,74</u>	<u>15 746 964,06</u>
II. Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania		
Koszty leasingu operacyjnego	797 141,51	747 030,22
Naliczone odsetki od pożyczek	1 153 072,55	-
Naliczone odsetki od kredytu	-	288 787,84
Naliczone odsetki od zobowiązań	-	172,28
RMK bierne	255 327,97	698 401,25
Różnice kursowe niezrealizowane	366,90	29 174,13
Wartość sprzedaży ŚT	-	6 212,08
Wypłacone wynagrodzenia i ZUS roku ubiegłego	420 782,57	372 259,70
Amortyzacja podatkowa	517 493,61	497 262,48
Koszty emisji obligacji	1 872 175,00	-
Odsetki od obligacji	575 996,51	641 511,36
Pozostałe < 10% ogólnej wartości	<u>234,49</u>	<u>-</u>
Razem	<u>5 592 591,11</u>	<u>3 280 811,34</u>

III. Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania		
Dodatknie różnice kursowe niezrealizowane	393 173,27	6 981,34
Naliczone odsetki od pożyczek	652 621,18	-
Inne	15 240,44	-
Razem	<u>1 061 034,89</u>	<u>6 981,34</u>
IV. Przychody, nie będące przychodami podatkowymi		
Naliczone dodatnie różnice kursowe od pożyczek	316 606,48	393 173,30
Aktualizacja wartości udziałów	1 467 383,71	2 647 049,86
Odpis z tyt.przywrócenia wartości należności	984 020,35	-
Odpis z tytułu przywrócenia wartości aktywom trwałym	-	5 429 489,00
Przychody z tyt.likwidacji HIT	17 917 006,05	530 656,68
Naliczone odsetki	2 664 475,69	2 773 245,75
Pozostałe <10% ogólnej wartości	63 351,48	244 090,64
Razem	<u>23 412 843,76</u>	<u>12 017 705,23</u>
Dochód do opodatkowania/(strata podatkowa)	(19 674 251,80)	(32 145 762,10)
Ulga inwestycyjna	-	-
Darowizny	-	-
Strata z lat ubiegłych	-	-
Podstawa opodatkowania	<u>(19 674 251,80)</u>	<u>(32 145 762,10)</u>
Podatek dochodowy	<u>-</u>	<u>-</u>

23.3 Odroczonego podatek dochodowy

	<u>01.01.2013 - 31.12.2013</u>	<u>01.01.2012 - 31.12.2012</u>
Ujemne różnice przejściowe:		
· Naliczone odsetki od pożyczek	33 578 009,89	12 216 780,41
· Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	1 610 512,83	1 198 971,25
· Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów	22 815 955,11	9 211 978,21
· Rezerwa na utratę prawa do ulgi w pod. od nieruchomości	2 166 640,48	2 166 640,48
· Koszt wynagrodzeń wypłaconych w roku następnym	199 717,90	167 620,67
· Środki trwałe - leasing	-	1 194,94
· Odpis aktualizujący wartość pożyczek	542 955,02	-
· Strata podatkowa 2009 (50%)	2 505 933,48	2 505 933,48
· Strata podatkowa 2010 (50%)	4 228 935,61	4 205 043,31
· Strata podatkowa 2012 (100%)	31 337 022,99	31 307 762,10
· Strata podatkowa 2013	19 674 251,80	-
· Środki pieniężne	-	23,63
· Odpis na należności Katowice, Jarosław	16 933 426,80	15 525 815,18
· Przeszacowanie towarów: Katowice, Centrostal, Jarosław	9 442 600,61	9 216 880,60
· Produkcja w toku-Zgorzelec	534 587,56	534 587,56
· Zobowiązania z tytułu podatków	133 653,88	175 491,90
· RMK bierne	180 002,13	71 500,00
· Produkcja w toku za lata ubiegłe	164 129,31	88 577,97
Ujemne różnice przejściowe razem	<u>146 048 335,40</u>	<u>88 594 801,69</u>
Wartość brutto aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 749 183,73	16 833 012,48
Odpis aktualizujący	-	-
Wartość netto aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>27 749 183,73</u>	<u>16 833 012,48</u>

Dodatknie różnice przejściowe:		
- Środki trwałe - leasing	74 801,59	-
- Aktualizacja wyceny nieruchomości	14 493 649,01	13 721 504,56
- Środki trwałe - różnica amortyzacji podatkowej i księgowej	287 704,33	224 753,34
- Różnice kursowe od pożyczek	307 796,74	392 830,00
- Leasing	87 574,30	195 936,70
- Prowizja za emisję obligacji	1 082 092,43	169 713,02
- Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	5 638 818,12	3 658 594,30
- Środki pieniężne	51,66	-
Dodatknie różnice przejściowe razem	<u>21 972 488,18</u>	<u>18 363 331,92</u>
Wartość rezerwy na odroczony podatek dochodowy	<u>4 174 773,00</u>	<u>3 489 033,06</u>
Kompensata	-	-
Wykazane w bilansie aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	<u>27 749 184,00</u>	<u>16 833 012,48</u>
Wykazana w bilansie rezerwa na odroczony podatek dochodowy	<u>4 174 773,00</u>	<u>3 489 033,06</u>
Zmiana bilansowa netto aktywa/rezerwy z tytułu podatku odroczonego	<u>(10 230 432,12)</u>	<u>(5 464 515,63)</u>
Wartość podatku odroczonego ujętego w kapitałach w okresie	<u>443 144,94</u>	<u>-</u>
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	<u>(9 787 287,18)</u>	<u>(5 464 515,63)</u>

24. Koszty rodzajowe

	<u>01.01.2013 - 31.12.2013</u>	<u>01.01.2012 - 31.12.2012</u>
Amortyzacja	1 147 207,33	1 258 491,38
Zużycie materiałów i energii	1 031 368,44	1 825 419,12
Usługi obce	6 242 799,69	4 043 618,05
Podatki i opłaty, w tym:	1 506 366,90	2 297 000,50
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	7 217 456,17	7 502 961,55
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 406 990,25	1 562 879,34
Pozostałe koszty rodzajowe	2 130 635,24	2 278 229,77
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	760 426,26	3 865 917,39
RAZEM	<u>21 443 250,28</u>	<u>24 634 517,10</u>

25. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

	<u>01.01.2013 - 31.12.2013</u>	<u>01.01.2012 - 31.12.2012</u>
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:		
- poniesione w roku	97 807,60	512 867,46
- planowane na rok następny	500 000,00	1 000 000,00
w tym na ochronę środowiska:		
- poniesione w roku	-	-
- planowane na rok następny	-	-

26. Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych

26.1 Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Wyksięgowanie różnic kursowych	-	
Różnice kursowe od pożyczek	76 700,00	-427 180,00
Różnice kursowe od pożyczek	<u>8 333,26</u>	<u>9 264,00</u>
	<u>85 033,26</u>	<u>(417 916,00)</u>

26.2 Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Naliczone odsetki	-	(84 413,56)
Odsetki od pożyczek otrzymanych	24 768 779,29	25 061 279,81
Odsetki od pożyczek udzielonych	(3 182 672,79)	(3 165 149,02)
Zrealizowane odsetki od leasingów	123 314,75	214 443,98
Zrealizowane odsetki od kredytów	254 502,74	465 561,54
Odsetki od lokat	(13 509,53)	(273 180,78)
Naliczone odsetki od obligacji	39 091,74	670 452,01
Naliczone odsetki od obligacji	(31 631,78)	(65 514,85)
Zrealizowane odsetki od obligacji	11 890 408,68	10 117 362,00
Koszty emisji obligacji	<u>952 335,63</u>	<u>-</u>
	<u>34 800 618,73</u>	<u>32 940 841,13</u>

26.3 Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(552 643,34)	(123 673,03)
Zysk/Strata z tyt.likwidacji środków trwałych	4 030,70	37 469,46
Aktualizacja wartości udziałów w spółce zależnej	<u>205 891,78</u>	<u>94 800,00</u>
	<u>(342 720,86)</u>	<u>8 596,43</u>

26.4 Zmiana stanu zapasów

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zmiana stanu zapasów	2 491 769,48	806 999,01
Odpis aktualizujący zapasy	<u>(1 633 331,63)</u>	<u>2 378 300,00</u>
	<u>858 437,85</u>	<u>3 185 299,01</u>

26.5 Zmiana stanu należności

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zmiana stanu należności	2 099 588,96	17 985 002,93
Kompensata	-	(7 318,00)
Zmiana stanu należności-likwidacja spółki zależnej	-	335,76
Należności z tytułu leasingu	-	3 027,22
Należności z tyt.sprzedaży ŚT	1 000,00	-
Niezapłacone należności z tytułu sprzedaży udziałów	<u>9 000,00</u>	<u>-</u>
	<u>2 109 588,96</u>	<u>17 981 047,91</u>

26.6 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	84 260 357,52	178 715 799,76
Zmiana stanu kredytów i pożyczek	-	17 084 413,56
Podatek od pożyczek	(5 263,00)	-
Zapłata za udziały	-	(2 500 000,00)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dokapitalizowania spółek	2 755 000,00	(2 755 000,00)
Zmiana stanu innych zobowiązań finansowych (w tym leasingu)	870 891,25	756 672,69
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	(48 869 252,37)	(604 937,16)
Zaciągnięte pożyczki	(35 796 863,80)	(193 431 136,01)
Kompensaty	1 433 825,68	-
Niezapłacone faktury	(3 500,00)	-
	4 645 195,28	(2 734 187,16)

27. Informacja o wspólnych przedsięwzięciach, nie podlegających konsolidacji

Nie wystąpiły wspólne przedsięwzięcia.

28. Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły

29. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

W dniu 1 kwietnia 2003 roku działka gruntu o numerze ewidencyjnym 154 w Legnicy, która stanowiła współwłasność Jana Mroczka oraz Andrzeja Bartnickiego, była przedmiotem wniesienia na podwyższenie kapitału spółki jawnej tj. poprzednika prawnego spółki Przy przeniesieniu własności nieruchomości nie została zachowana forma aktu notarialnego. W bieżącym okresie skorygowano błąd dokonując korekty danych porównywalnych.

30. Zatrudnienie

Przeciętny stan zatrudnienia w roku obrotowym

	Kobiety	Mężczyźni	Razem
Pracownicy umysłowi	52	12	64
Pracownicy fizyczni	2	7	9
	54	19	73

31. Wynagrodzenia oraz pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących

Wynagrodzenia członków Zarządu wyniosły za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. łącznie 1.574 tys. zł (za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.: 1.446 tys. zł), a wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej łącznie 672 tys. zł (w okresie porównywalnym roku 2012 r.: 936 tys. zł).

Nie wystąpiły pożyczki i innego rodzaju świadczenia o podobnym charakterze na rzecz członków Zarządu ani Rady Nadzorczej.

32. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Dane za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 oraz na dzień 31.12.2013

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Saldo udzielonej pożyczki	Saldo naliczonych odsetek udzielonej pożyczki	Saldo otrzymanej pożyczki	Saldo naliczonych odsetek otrzymanej pożyczki	Odsetki od podmiotu powiązanego ujęte w RW	Odsetki dla podmiotu powiązanego ujęte w RW	Saldo należności	Saldo zobowiązań
E.F.Progress I Sp. z o.o.	15 463,87	0,00	0,00	0,00	26 694 123,61	1 570 802,96		1 653 003,03	123,00	
E.F.Progress II Sp. z o.o.	13 004,92	0,00	7 890 947,94	81 181,64	0,00	0,00	162 129,58	15 413,46	123,00	
E.F.Progress III Sp. z o.o.	15 611,10	0,00	0,00	0,00	38 846 935,23	2 446 934,32		2 330 410,67	1 353,00	
E.F.Progress IV Sp. z o.o.	13 241,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	7 894,74
E.F.Progress V Sp. z o.o.	17 942,41	0,00	0,00	0,00	29 225 191,31	3 447 256,75		1 698 919,85	1 353,00	
E.F. Progress VI Sp. z o.o.	14 653,14	-	0,00	0,00	35 714 888,10	2 117 068,28		1 985 759,00	1 353,00	
E.F.Progress VII Sp. z o.o.	13 400,77	0,00	0,00	0,00	13 128 604,49	822 726,99		786 018,51	1 353,00	
Progress XIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe SKA	34 632,26	0,00	0,00	0,00	1 317 007,98	37 644,53		88 742,67	123,00	
E.F.Progress X Sp. z o.o.	13 548,02	0,00	168 500,59	2 041,76	0,00	0,00	10 542,35		1 353,00	
Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA	4 731 663,90	1 100,00	55 946,34	95,78	0,00	0,00	222 801,98	26 855,73	236 154,70	
Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o.	13 050,00	0,00	0,00	0,00	443 448,36	10 416,60		24 435,87	1 353,00	
Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o.	644 956,53		150 000,00	23,05	0,00	0,00	23,05	408 208,69	292 257,00	
Progress XIV Sp. z o.o. SKA	12 917,00	0,00	350 799,77	8 296,09	50 000,00	169,07	17 214,49	8 787,96	140,00	
Progress XV Sp. z o.o. SKA	12 500,00	0,00	0,00	0,00	14 693,37	18,07		1 711,44	123,00	
Progress XVIII Sp. z o.o. SKA	12 900,00	0,00	0,00	0,00	15 741,14	19,36		1 760,50	123,00	
Progress XIX Sp. z o.o. SKA	12 900,00	0,00	0,00	0,00	14 567,40	44,78		1 612,18	123,00	
Progress II Sp. z o.o.	419 755,68	0,00	0,00	0,00	39 949 118,88	5 479 152,00	2 505,78	2 370 495,74	406 320,66	
Progress III Sp. z o.o.	211 796,00	0,00	0,00	0,00	28 198 699,88	4 583 470,49		1 691 903,56	199 893,72	
Progress IV Sp. z o.o.	13 179,55	0,00	15 722 000,00	2 582 773,91	0,00	0,00	938 336,97		1 353,00	
Progress V Sp. z o.o.	13 127,53	303,33	120 000,00	2 306,14	2 554 128,47	39 669,17	1 881,68	224 873,17	1 353,00	
Progress VII Sp. z o.o.	12 900,00	0,00	0,00	0,00	36 602,84	45,01		3 352,36	1 353,00	
Progress VIII Sp. z o.o.	18 103,96	0,00	0,00	0,00	2 627 607,09	11 467,22	1 193,42	209 171,93	1 353,00	
Progress IX Sp. z o.o.	1 295 474,32	0,00	0,00	0,00	117 261 360,00	9 148 020,96		6 902 416,18	961 798,47	
Progress X Sp. z o.o.	1 584 815,37	0,00	22 341 806,92	2 612 604,59	50 158 018,75	3 136 888,08	1 373 775,98	2 960 337,40	802 662,00	
Progress XI Sp. z o.o.	1 190 770,89	0,00	0,00	0,00	18 990 000,00	370 050,07		370 050,07	461 706,55	0,01
Progress XII Sp. z o.o.	48 424,41	0,00	0,00	0,00	351 623,20	12 998,40		20 121,60	1 353,00	
Progress XIII Sp. z o.o.	3 023 358,45	32 767,62	8 044 341,54	251 314,68	0,00	0,00	315 758,52		891 023,92	9 147,41
Progress XIV Sp. z o.o.	12 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		1 087,85	123,00	
Progress XV Sp. z o.o.	13 271,79	0,00	0,00	0,00	89 685,74	771,32		5 957,06	153,00	
Progress XVI Sp. z o.o.	12 900,00	0,00	0,00	0,00	2 914 249,68	100 509,74		157 603,55	123,00	
Progress XVII Sp. z o.o.	12 917,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00			140,00	
Progress XVIII Sp. z o.o.	12 900,00	0,00	0,00	0,00	35 103,98	301,91		2 905,89	123,00	
Progress XIX Sp. z o.o.	12 900,00	0,00	0,00	0,00	27 757,55	34,13			123,00	
Progress XX Sp. z o.o.	44 889,96	27 120,29	500 000,00	1 075,89	892 314,56	2 468,66	4 982,19	33 501,32	11 607,15	26 849,32
Progress XIV Sp. z o.o. Galeria SKA	12 500,00	0,00	0,00	0,00	21 790,05	157,31		1 947,36	123,00	
Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA	947 113,22	600,00	0,00	0,00	1 073 000,00	2 143,94	7 768,00	20 865,70	75 325,94	
E.F.Progress XI Sp. z o.o. SKA	1 003 720,45	0,00	0,00	0,00	384 601,59	886,69	1 731,80	5 812,77	273 686,91	
Rank Recycling Energy	20 016,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 195,47		1 789,63	
Gemar Umecch Sp. z o.o.	12 976,00	26 849,32	0,00	0,00	70 000,00	977,91		1 449,95	123,00	31 772,07
Progress XXI Sp. z o.o.	12 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			123,00	
Progress XXII Sp. z o.o.	12 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		154,32	123,00	
Progress XXIII Sp. z o.o.	13 491,00	0,00	0,00	0,00	35 490,19	109,10		599,29	1 214,00	
Progress XXIV Sp. z o.o.	12 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		157,23	123,00	
Rank Recycling Długoszyń	12 957,00	0,00	565 000,00	7 771,17	20 000,00	279,39	7 172,13	279,39	680,00	
E.F.Progress XI Sp. z o.o.	12 992,00	0,00	0,00	0,00	34 435,45	296,15		2 231,60	215,00	173 650,00
NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	29 554,32	0,00	675 000,00	23 354,07	0,00	0,00	23 354,07	0,00	3 818,80	
Progress XXV Sp. z o.o.	7 334,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	640,00	
Progress XXVI Sp. z o.o.	6 817,00	0,00	20 000,00	176,61	0,00	0,00	176,61	0,00	123,00	
Progress XXVII Sp. z o.o.	7 333,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	640,00	
Progress XXVIII Sp. z o.o.	6 717,00	147 300,00	40 000,00	49,19	0,00	0,00		31,60	640,00	123 897,95
Progress XXIX Sp. z o.o.	12 843,61	0,00	130 000,00	798,64	0,00	0,00		798,64	2 362,00	
Rank Recycling Scotland	0,00	0,00	2 137 861,92	14 670,10	0,00	0,00	14 670,10	0,00	0,00	
E.F.Progress XII Sp. z o.o.	12 900,00	0,00	0,00	0,00	5 580,05	47,99		1 628,04	123,00	
KJ I Progress II			0,00	0,00	400 000,00	15 316,27		0,00	15 316,27	
Colin Holdings			0,00	0,00	0,00	0,00	1 863,98		20 031,57	
Elsoria							234,08	56 552,33		
Clarriford			75 000,00	7 328,71	0,00	25 663,67	4 490,29	142 864,31		
Razem	15 703 036,37	236 540,56	58 987 205,02	5 595 862,02	411 596 368,94	33 384 827,29	3 114 632,76	24 235 275,80	4 661 875,02	373 211,50

Transakcje z jednostkami powiązanyymi za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. oraz na dzień 31.12.2012 r.

Podmiot powiazany	Sprzedaż	Zakup	Saldo udzielonej pożyczki	Saldo naliczonych odsetek udzielonej pożyczki	Saldo otrzymanej pożyczki	Saldo naliczonych odsetek od otrzymanej pożyczki	Odsetki od podmiotu powiazanego ujęte w RW	Odsetki dla podmiotu powiazanego ujęte w RW	Saldo należności	Saldo zobowiązań
HIT ZMPL 1 Sp. z o.o.	3 000,00	0,00	0,00	0,00	14 785 775,81	3 277 793,21	0,00	1 087 356,16	0,00	0,00
E.F.Progress I Sp. z o.o.	16 765,22	0,00	0,00	0,00	28 558 630,40	110 293,14	0,00	1 866 592,99	1 353,00	0,00
E.F.Progress II Sp. z o.o.	13 828,43	0,00	0,00	0,00	500 000,00	2 560,93	0,00	9 868,57	1 353,00	0,00
E.F.Progress III Sp. z o.o.	16 830,90	0,00	0,00	0,00	39 000 000,00	180 958,88	0,00	2 319 632,16	1 353,00	280,00
E.F.Progress IV Sp. z o.o.	13 988,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	298,55	0,00	0,00	16 934,74
E.F.Progress V Sp. z o.o.	14 558,38	0,00	0,00	0,00	29 225 191,31	1 845 366,88	0,00	1 067 203,41	1 353,00	0,00
E.F. Progress VI Sp. z o.o.	15 671,12	-100,00	0,00	0,00	35 600 000,00	157 197,38	2 174,07	1 962 646,09	440 210,77	0,00
E.F.Progress VII Sp. z o.o.	14 075,72	0,00	0,00	0,00	13 128 604,49	58 208,48	0,00	830 281,86	1 353,00	0,00
Progress XIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe SKA	393 562,85	0,00	0,00	0,00	1 500 000,00	5 909,84	6 827,19	25 583,21	1 353,00	0,00
Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice SKA	1 222 071,90	400,00	4 560 000,00	28 962,04	2 211 068,22	4 458,99	61 617,98	192 641,22	362 094,46	0,00
Progress XIV Sp. z o.o. SKA	4 884,34	0,00	150 000,00	2 125,98	0,00	0,00	2 125,98	0,00	1 353,00	0,00
E.F.Progress X Sp. z o.o.	13 476,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
E.F.Progress XI Sp. z o.o.	9 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49,28	0,00	1 353,00	0,00
E.F.Progress XII Sp. z o.o.	15 700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XV Sp. z o.o. SKA	5 704,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Rank Prosper Skarzysko Kamienna Sp. z o.o.	13 785,00	0,00	0,00	0,00	403 947,95	1 481,14	2 134,15	16 626,07	1 353,00	0,00
Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o.	620 558,91	0,00	0,00	0,00	10 000 000,00	36 666,67	13 282,64	451 565,58	294 869,16	0,00
Colin Holdings Ltd	0,00	10 000,00	130 000,00	10 802,05	0,00	0,00	8 408,98	0,00	20 031,57	0,00
Progress XIV Sp. z o.o. Galeria SKA	2 967,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XIV Sp. z o.o. Grudziądz SKA	212 577,71	61,29	260 000,00	852,99	0,00	0,00	852,99	0,00	260 457,88	0,00
Progress II Sp. z o.o.	1 240 406,72	0,00	210 000,00	4 093,15	39 321 620,31	3 445 144,26	4 093,15	2 849 976,34	721 913,52	0,00
Progress III Sp. z o.o.	535 979,46	0,00	0,00	0,00	28 084 863,33	2 932 914,93	0,00	2 035 229,44	256 032,64	0,00
Progress IV Sp. z o.o.	13 738,01	0,00	15 722 000,00	1 644 436,94	0,00	0,00	1 126 283,79	0,00	1 353,00	0,00
Progress V Sp. z o.o.	13 436,65	0,00	20 000,00	885,96	4 750 000,00	29 982,11	885,96	29 982,11	1 353,00	0,00
Rank Recycling Energy	3 412,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 445,96	0,00
Rank Recycling Długoszyn	1 646,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 882,71	0,00
Progress VII Sp. z o.o.	43 400,00	0,00	0,00	0,00	60 000,00	295,49	2 297,12	295,49	1 353,00	0,00
Progress VIII Sp. z o.o.	78 986,72	3 500,00	300 000,00	15 276,64	4 340 000,00	87 402,38	15 276,64	110 011,28	1 353,00	0,00
Progress IX Sp. z o.o.	1 855 670,90	0,00	0,00	0,00	118 014 660,00	3 013 848,41	0,00	7 355 444,61	900 678,39	0,00
Progress X Sp. z o.o.	1 447 414,50	0,00	24 304 348,96	1 868 286,57	51 514 978,93	304 090,50	1 840 328,56	1 842 650,34	755 135,50	0,00
Progress XI Sp. z o.o.	2 869 021,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 101 089,45	0,00
Progress XII Sp. z o.o.	922 870,78	800 929,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 056,80	0,00
Progress XIII Sp. z o.o.	2 542 426,68	0,00	3 000 000,00	12 528,85	0,00	0,00	12 528,85	0,00	1 399 416,55	0,00
Progress XIV Sp. z o.o.	24 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XV Sp. z o.o.	13 896,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XVI Sp. z o.o.	2 543 050,79	138,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 305,25	75,39
Progress XVII Sp. z o.o.	13 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XVIII Sp. z o.o.	14 450,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XVIII Sp. z o.o. SKA	5 527,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XIX Sp. z o.o.	13 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XIX Sp. z o.o. SKA	7 017,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XX Sp. z o.o.	33 721,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 493,00	0,00
Progress XXI Sp. z o.o.	1 717,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 970,00	0,00
Progress XXII Sp. z o.o.	1 717,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 970,00	0,00
Progress XXIII Sp. z o.o.	1 646,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 882,71	0,00
Progress XXIV Sp. z o.o.	1 646,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 882,71	0,00
E.F.Progress XI Sp. z o.o. SKA	6 494,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118,20	0,00	1 353,00	0,00
NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o. o.	21 365,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Gemar Umecch Sp. z o.o.	1 021,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 251,00	0,00
Razem	16 895 890,42	814 929,19	48 656 348,96	3 588 251,17	420 999 340,75	15 494 573,62	3 099 584,08	24 053 586,93	6 591 248,03	17 290,13

33. Istotne transakcje zawarte ze stronami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe

Zarówno w roku ubiegłym jak i bieżącym roku sprawozdawczym, jednostka nie zawierała istotnych transakcji ze stronami powiązаныmi na warunkach odbiegających od warunków rynkowych.

34. Charakter i cel gospodarczy zawartych umów nieuwzględnionych w bilansie

Nie wystąpiły istotne umowy nie uwzględnione w bilansie.

35. Sprawy sądowe

Spółka toczy następujące istotne postępowania przed organami sądowymi.

„Przewalutowanie”

W roku 2009 miała miejsca transakcja zastąpienia kredytu budowlanego w PLN zaciągniętego przez Spółkę i służącego budowie Galerii Piastów w Legnicy przez kredyt inwestycyjny w EUR przy wykorzystaniu kontraktów terminowych typu forward na sprzedaż waluty EUR. Rozliczenie dla celów podatku CIT transakcji zastąpienia kredytu budowlanego przez kredyt inwestycyjny zostało rozliczone zgodnie z posiadaną dokumentacją odnosząc w koszty finansowe straty zrealizowane na kontraktach terminowych na sprzedaż waluty EUR w koszty podatkowe.

W grudniu 2012 r. UKS we Wrocławiu wszczął w Spółce m.in. kontrolę rozliczenia podatku CIT za rok 2009. W lutym 2013 r. Spółka otrzymała protokół z kontroli UKS, który wyrażał stanowisko kontrolujących odmienne od stanowiska Spółki. Spółka w lutym 2013 r. złożyła zastrzeżenia do protokołu UKS. Nie zgodziła się ze stanowiskiem UKS, przede wszystkim opierając się na treści umowy z bankiem, gdzie wskazano, że nastąpiła spłata kredytu w PLN (a konsekwencji nie mogło dojść do powszechnie rozumianego przewalutowania) oraz na fakcie zawarcia kontraktu terminowego typu forward na sprzedaż waluty EUR otrzymanej z uzyskanego kredytu inwestycyjnego, w wyniku realizacji którego, Spółka otrzymała środki w PLN, które posłużyły spłacie kredytu budowlanego w PLN. Dodatkowo Spółka nie zgodziła się ze stanowiskiem organu, który zakwestionował sposób rozliczenia dofinansowania dla kontrahenta wynajmującego lokal w Galerii Piastów. Organ wskazał bowiem, iż dofinansowanie udzielone Kontrahentowi powinno zwiększać wartość początkową środka trwałego (tj. Galerii), z czym Spółka się nie zgadza. Argumenty przedstawione przez Spółkę w postępowaniu przed organami skarbowymi zostały odrzucone przez UKS wobec czego Emitent wniósł odwołanie od tej decyzji w lipcu 2013 roku.

W dniu 20 listopada 2013 roku Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu wydał decyzję utrzymującą w mocy decyzję UKS, w której stwierdził, iż uwzględniając materiał dowodowy zgromadzony w postępowaniu, po rozpoznaniu stanu faktycznego i prawnego sprawy, nie znalazł podstaw do zmiany stanowiska i określił zobowiązanie podatkowe w wysokości ok. 5 mln zł, przy czym całkowita kwota do zapłaty dla Spółki (należność główna wraz z należnościami ubocznymi) wynosi 7,8 mln.

Zdaniem organu podatkowego, w sprawie doszło do przewalutowania kredytu, a nie do sprzedaży waluty. Tym samym – w opinii organu podatkowego, UKS zasadnie nie uznał kosztów poniesionych przez Spółkę różnic kursowych z tytułu sprzedaży waluty za koszty uzyskania przychodów. Organ podatkowy stwierdził również, iż wydatki poczynione na dofinansowanie najemcy lokalu w Galerii Piastów powinny zwiększać wartość początkową budynku, mimo iż jak wskazywała Spółka w swoich poprzednich pismach w sprawie, nie można dokładnie wskazać, na co została przeznaczona kwota dofinansowania wypłacona najemcy. Spółka nie zgodziła się z rozstrzygnięciem organu podatkowego i wniosła, dnia 7 stycznia 2014 roku, skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu.

Zarząd Spółki stoi na stanowisku, iż rozliczenie dla celów podatku CIT transakcji zastąpienia kredytu budowlanego przez kredyt inwestycyjny przy wykorzystaniu kontraktu terminowego na sprzedaż waluty EUR w roku 2009 zostało przeprowadzone zgodnie z przepisami podatkowymi. Mając na względzie pozytywne zakończenie sporu w podobnej sprawie dotyczącej spółki EF Progress V, w której sąd uchylił decyzję organu, Zarząd żywi przekonanie, że w powyższej sprawie rozstrzygnięcie również będzie korzystne dla Spółki. W związku z tym, Zarząd podjął decyzję o nie tworzeniu żadnej rezerwy na przedmiotową zaległość podatkową.

Zgodnie ze standardową procedurą, wobec uprawomocnienia się decyzji organu podatkowego, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego, działając jako organ egzekucyjny, wszczął u Emitenta egzekucję mającą na celu przymusową zapłatę podatku. Pod koniec grudnia 2013 roku organ egzekucyjny zawiadomił Spółkę o zablokowaniu jego rachunków bankowych i rozpoczął czynności egzekucyjne, ściągając z rachunku bankowego ponad 100 tysięcy zł. Organ egzekucyjny ponawia swoje czynności, wobec niewyegzekwowania całej kwoty zaległości podatkowej.

Spółka negocjuje obecnie z organem egzekucyjnym częściowe wstrzymanie wykonania decyzji ostatecznej (poprzez zwolnienie części wpływów na rachunek bankowy Spółki). Zarząd stoi na

stanowisku, że wniosek Spółki zostanie rozpatrzony pozytywnie i wykonanie decyzji zostanie częściowo wstrzymane.

Należy przy tym wskazać, że postępowanie sądowe w pierwszej instancji może potrwać ok. 6 miesięcy, a następnie – w przypadku złożenia skargi kasacyjnej do NSA, nawet o ok. 2 lata dłużej.

Biorąc pod uwagę przewidywany okres trwania postępowania, Spółka ma zamiar w najbliższym możliwym czasie uregulować, nienależną zdaniem Zarządu, płatność na poczet podatku, o którym mowa wyżej, a następnie, po zakładanym korzystnym dla siebie wyroku sądu, domagać się jej zwrotu.

Podatek od nieruchomości

W latach 2007-2011 Spółka korzystała z pomocy horyzontalnej Prezydenta Miasta Legnica w postaci zwolnienia z podatku od nieruchomości, przyznanej na podstawie uchwały nr XL/409/05 Rady Miejskiej w Legnicy z dnia 18 listopada 2005 roku. W 2009 roku Spółka dokonała sprzedaży lokalu wchodzącego w skład nieruchomości będących podstawą przyznania pomocy horyzontalnej, a w konsekwencji zwolnienia z podatku od nieruchomości.

W związku z tą sprzedażą, Prezydent Miasta Legnica wszczął postępowania dotyczące określenia wysokości zobowiązania podatkowego Spółki w podatku od nieruchomości za lata 2009, 2010 i 2011, a także postępowanie w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji z 2008 roku zwalniającej Emitenta z podatku od nieruchomości.

Z przedmiotowymi postępowaniami wiąże się ryzyko konieczności zwrotu pomocy horyzontalnej otrzymanej przez Spółkę w tych latach, tj. kwoty ok. 3,5 mln zł wraz z odsetkami od zaległości podatkowych. Łączna kwota ewentualnej zaległości nie powinna przekroczyć 5 mln zł. Do tej pory w sprawie nie została wydana żadna decyzja.

Zarząd ocenia pozytywnie szanse wygrania przedmiotowej sprawy, z uwagi na fakt, iż w opinii Zarządu organ nieprawidłowo interpretuje treść przepisów warunkujących uzyskanie przez Emitenta pomocy horyzontalnej. W szczególności organ swoje stanowisko opiera na założeniu, że Spółka zbywając jeden lokal zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej warunkującej uzyskanie pomocy horyzontalnej w postaci zwolnienia, w sytuacji gdy Spółka nadal prowadziła tę działalność gospodarczą. Nadto wskazać należy, iż Spółka prowadziła w Legnicy aż 4 inwestycje, a więc nawet gdyby uznać, iż Spółka straci pomoc dla jednej z inwestycji, w pozostałych trzech inwestycjach Spółka nie przekroczyła limitu pomocy horyzontalnej warunkującej prawo do zwolnienia z podatku od nieruchomości, a więc nie powinien być zobowiązany do zwrotu podatku od nieruchomości. Zarząd nie jest w stanie jednoznacznie określić ostatecznego terminu rozstrzygnięcia tej sprawy.

Postępowanie w sprawie powództwa o zapłatę

Powód – Dariusz Obuchowicz wystąpił w roku 2011 z zezwoleniem do próby ugodowej, która rozpatrywana jest przez Sąd Rejonowy w Legnicy oraz w roku 2012 z powództwem o zapłatę (m.in. tytułem odszkodowania) przed Sadem Okręgowym w Zamościu. Powód domaga się kwoty 15 mln. zł. Obie sprawy są w toku. W ocenie Zarządu roszczenia powoda są w pełni bezzasadne, wysokość dochodzonego odszkodowania całkowicie oderwana od realiów oraz jakichkolwiek podstaw prawnych i faktycznych. Ponadto w toku postępowania przed Sądem Okręgowym w Zamościu pozwany wytoczył powództwo wzajemne o zapłatę kwoty 242.187 zł. Tytułem niezapłaconego czynszu najmu. Sprawa jest w toku.

Inne spory

Rank Progress S.A. jest stroną w sporach z najemcami oraz byłymi najemcami o zapłatę czynszu najmu lokali w centrach i galeriach handlowych.

36. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Badania sprawozdań finansowych	64 000,00	71 500,00
Przeglądy sprawozdań finansowych	65 000,00	59 500,00
Pozostałe usługi	-	19 535,00
	129 000,00	150 535,00

Powyższe wynagrodzenie dotyczy przeglądu półrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 czerwca 2012 r. oraz 2013 r., badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2012 oraz 2013 rok, badania jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2013 r. oraz pozostałych usług.

37. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy jest jednostką dominującą najwyższego szczebla, która sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

38. Zobowiązania warunkowe

Gwarancje, poręczenia i zobowiązania warunkowe wobec podmiotów powiązanych

1. Poręczenie weksli w imieniu spółki Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o. („Dłużnik”) na rzecz Banku PKO BP SA („Bank”) stanowiącego zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w kwocie 28.500.000,00 PLN oraz obrotowego w kwocie 6.300.000,00 PLN. Kredyt inwestycyjny udzielony jest na okres od 24 lutego 2010r. do 24 lutego 2032r., a obrotowy na okres od 24 lutego 2010r. do 31 sierpnia 2011r.

2. Poręczenie udzielone w dniu 29 czerwca 2011 roku w imieniu spółki Progress XI Sp. z o.o. na rzecz BRE Bank SA. Poręczenie dotyczy zobowiązań z tytułu kredytu o charakterze budowlanym do maksymalnej wysokości 93.264.000,00 PLN, z tytułu kredytu o charakterze inwestycyjnym do maksymalnej wysokości 23.316.000,00 EUR i z tytułu kredytu VAT do maksymalnej wysokości 12.768.750,00 PLN. Termin spłaty środków uzyskanych z transzy budowlanej i z transzy VAT upływa 31 marca 2013 roku. Termin spłaty Kredytu Inwestycyjnego upływa 31 marca 2028 roku.

3. Poręczenie udzielone w dniu 05 kwietnia 2012 roku w imieniu spółki Progress XIII Sp. z o.o. na rzecz Banku Zachodniego WBK SA. Poręczenie dotyczy zobowiązań z tytułu kredytów inwestycyjnych i jest dokonane do kwoty 68.516.267,90 EUR. Poręczenia udzielono na okres nie późniejszy niż do 01 września 2019 roku.

4. Gwarancja udzielona w dniu 08 lutego 2012 roku w imieniu spółki Progress X Sp. z o.o. na rzecz Kalisz Retail Sp. z o.o.. Gwarancja dotyczy wykonania wybranych zobowiązań ciążących na spółce w związku z umową sprzedaży centrum handlowego Galeria Tęcza w Kaliszu. Gwarancja obejmuje kwotę do maksymalnej wysokości 37.000.000,00 EUR i obowiązuje do dnia 07 lutego 2014 roku.

5. Dnia 25 lutego 2013 roku w celu zabezpieczenia wykonania umowy kredytu zawartej pomiędzy Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA, a PeKaO Bank Hipoteczny SA, spółka udzieliła gwarancji w przypadku przekroczenia kosztów budowy, do wpłaty ze środków własnych na rzecz Kredytobiorcy kwoty odpowiadającej 5% Budżetu Projektu w wycenieniu koszytu gruntu, nie więcej niż 801.220,00 PLN. Wzmieniona gwarancja obowiązuje do dnia 01 marca 2014

6. Dnia 25 lutego 2013 roku w celu zabezpieczenia wykonania umowy kredytu pomiędzy Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA, a PeKaO Bank Hipoteczny SA, spółka udzieliła gwarancji do wypłaty ze środków własnych na rzecz Banku kwoty niezbędnej do uzupełnienia kaucji DSRA do 6-krotności miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej. Gwarancja wygasa z końcem okresu kredytowania, tj. 30 listopada 2018 roku

7. W dniu 23 października 2013 roku spółka udzieliła poręczenia na rzecz BRE Bank SA w imieniu spółki Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA w związku z zawartymi umowami kredytowymi. Zgodnie z poręczeniem spółka nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązuje się do zapłacenia Bankowi wszelkich sum zażądanych przez Bank w żądaniu zapłaty w celu pokrycia niedostatku płatności do maksymalnej kwoty 122.250.000,00 PLN. Poręczenie upływa z dniem spłaty kredytu, lecz nie później niż 31 grudnia 2026 roku.

8. Dnia 17 października 2013 roku spółka Rank Recycling Scotland Limited, jako kupujący, podpisał umowę nabycia aktywów spółki Scotgen Dumfries Limited z siedzibą w Wielkiej Brytanii. W związku z zawarciem powyższej umowy Rank Progress udzielił gwarancji za zobowiązania pieniężne Kupującego do maksymalnej kwoty 2.500.000 funtów brytyjskich. Niniejsza gwarancja stanowi stałe zabezpieczenie i pozostaje w mocy do czasu wypełnienia wszystkich zobowiązań gwarancyjnych.

9. W dniu 17 października 2013 roku została zawarta pomiędzy Scotland Limited z siedzibą w Wielkiej Brytanii, jednostką zależną Rank Recycling Scotland Limited oraz Rank Progress SA. Zgodnie z umową Scotland Limited wyraża zgodę na dzierżawę przez Rank Recycling Scotland Limited gruntu w miejscowości Dumfries (Szkocja) na której położony jest zakład produkcyjny spółki Scotgen Dumfries Limited. Dodatkowo Rank Progress SA udziela gwarancji na wykonanie wszelkich zobowiązań z przedmiotem dzierżawy do maksymalnej kwoty 1.000.000 funtów brytyjskich. Niniejsza gwarancja stanowi stałe zabezpieczenie i pozostaje w mocy do czasu wypełnienia wszystkich zobowiązań gwarancyjnych

39. Informacje na temat ryzyka płynności

Rank Progress S.A. jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej obejmującej 49 jednostek zależnych prowadzących inwestycje w nieruchomości, które są na różnych etapach realizacji. Część jednostek zależnych jest na etapie nabywania nieruchomości, część – na etapie procedur administracyjnych doprowadzających do uzyskania pozwolenia na budowę, część – na etapie budowy, część na etapie zarządzania wybudowaną nieruchomością. Wszystkie działania inwestycyjne i operacyjne podejmowane przez jednostki zależne są nakierowane na osiągnięcie przychodów zarówno z najmu nieruchomości handlowych jak i ich ewentualnej sprzedaży, a w efekcie na zapewnieniu jednostce dominującej

cyklicznego i w miarę stabilnego wpływu środków pieniężnych, które mają obsłużyć zarówno koszty działania Spółki, jej źródła finansowania jak i pozwolić na dystrybucję środków do jednostek powiązanych realizujących zakupy nieruchomości i prowadzących procesy inwestycyjne w ramach wieloletniego planu inwestycyjnego. Ewentualne przyszłe zaburzenia w prognozowanych wpływach z jednostek powiązanych do jednostki dominującej mogą doprowadzić do tymczasowych trudności płynnościowych i to pomimo wykorzystania przez Spółkę innych źródeł finansowania, w tym pożyczek od podmiotów zewnętrznych, kredytów obrotowych jak i emisji długu.

Zarząd Spółki przez kilkanaście miesięcy prowadził intensywne rozmowy z wieloma potencjalnymi nabywcami nieruchomości należących do Grupy Rank Progress. Proces negocjacyjny przy tego typu dużych i skomplikowanych transakcjach jest jednak relatywnie długi. Dodatkowo rynek nieruchomości komercyjnych przeżywał w ostatnich dwóch latach przejściowe osłabienie, co wpłynęło na to, że poziom cenowy ofert dotychczas składanych Zarządowi nie był satysfakcjonujący. Z uwagi na dobro Spółki i wszystkich jej Akcjonariuszy Zarząd nie przystał na owe propozycje, decydując się na dalsze poszukiwanie podmiotów, które byłyby w stanie zaproponować warunki finansowe odpowiadające rzeczywistości, rynkowej wartości nieruchomości należących do Grupy Kapitałowej.

W międzyczasie Spółka korzystała z instrumentów finansowych, które zapewniały jej płynność finansową, a nie prowadziły do rozwodnienia kapitału, co było w ocenie Zarządu korzystne dla akcjonariuszy Spółki. Jednakże po ostatniej emisji obligacji serii D i E, możliwość uzyskania tego typu źródeł finansowania została istotnie ograniczona.

Obecnie w Spółce wystąpiły dodatkowe pilne potrzeby finansowe związane z: postępowaniem Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego mającym na celu wyegzekwowanie rzekomej zaległości podatkowej w wysokości ok. 7,5 mln zł (szerzej o tym zagadnieniu Zarząd napisał w nocie 35 niniejszego sprawozdania), oraz koniecznością ewentualnego zasilenia spółki zależnej Progress XIII Sp. z o.o. w celu redukcji kredytów zaciągniętych przez spółkę zależną pozyskanych na finansowanie Galerii Piastów. Konieczność ta pojawiła się, w związku z obniżeniem wartości godziwej Galerii Piastów w Legnicy ustalonej przez rzeczoznawcę banku finansującego nieruchomość.

Zarząd Spółki podjął wszelkie niezbędne kroki w celu utrzymania należytej płynności Spółki i spółek zależnych. Aktualnie prowadzone są negocjacje o wysokim stopniu zaawansowania, które w ocenie Zarządu doprowadzą do korzystnej sprzedaży nieruchomości należących do Grupy. Biorąc pod uwagę proces negocjacyjny transakcje powinny zostać dokonane w ciągu 3 - 4 miesięcy, co zapewni jednostce znaczne środki finansowe pozwalające na spłatę rzekomej zaległości podatkowej, zrefinansowanie kredytów zaciągniętych przez Progress XIII Sp. z o.o. oraz kontynuację procesu inwestycyjnego w niezmienionym zakresie. Do tego czasu, Spółka będzie osiągała wpływy z usług świadczonych podmiotom powiązanim oraz z pożyczek od tych podmiotów na poziomie wystarczającym na prowadzenie działalności przez Spółkę.

40. Działalność zaniechana

Nie wystąpiła.

41. Łączenie się spółek

Nie wystąpiło.

42. Kontynuacja działalności

Spółka mając na uwadze zachowanie zdolności do kontynuowania działalności dokonała analizy ryzyka płynności, co zostało opisane w nocie 39 dodatkowych informacji i objaśnień do niniejszego sprawozdania finansowego. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę.

43. Informacje o instrumentach finansowych

43.1 Charakterystyka instrumentów finansowych

Portfel	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	-	-	-
- instrumenty pochodne	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	89 obligacji spółki kapitałowej nie będące w obrocie na rynku regulowanym	8 931 631,78	odsetki płatne co pół roku wg stopy WIBOR 6M+5,5%. Wykup 14 czerwca 2016 r.
Pożyczki udzielone i należności własne	72 oprocentowanych pożyczek udzielonych jednostkom zależnym w PLN i 2 oprocentowanych pożyczek udzielonych jednostkom zależnym w GBP i 1 oprocentowana pożyczka udzielona jednostce obcej	64 583 067,03	terminy płatności do 31.12.2016 oprocentowanie WIBOR 1M+2,5%, WIBOR 1M+3%, WIBOR 1M+5%, pożyczki w GBP LIBOR 1M+3%
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-
	Należności handlowe	5 120 792,23	różne terminy płatności
Środki pieniężne	Środki pieniężne w walucie polskiej i obcej	126 924,78	dostępne na datę bilansową
	Krótkoterminowy depozyt środków pieniężnych	25,32	dostępne na datę bilansową
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	-	-	-
- instrumenty pochodne	-	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	101 oprocentowanych pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych, w tym 2 denominowane w EUR i 3 oprocentowane pożyczki otrzymane od jednostek obcych	472 290 841,66	terminy spłat do 30.06.2014r., 30.11.2014r., 31.12.2014r. lub 31.12.2016, pożyczki w PLN: oprocentowanie WIBOR 1M+2,5%, WIBOR 1M+3%, WIBOR 1M+3,5% lub WIBOR 1M+4%, pożyczki w EUR: EURIBOR 1M+3%
	Obligacje serii D i E	148 699 539,35	termin wykupu obligacji serii D i E ustalono na dzień 14.06.2016r.; oprocentowanie WIBOR 6M+5,5%
	23 zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	879 892,29	różne terminy spłat, najdłuższy do dnia 30.11.2015r.; oprocentowanie zgodne z harmonogramem spłat tabeli leasingowych
	Zobowiązania handlowe	3 469 346,89	różne terminy płatności

43.2 Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Na dzień bilansowy instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

43.3 Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny w zakresie instrumentów finansowych

Nie wystąpiły.

43.4 Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa PLN	Termin wykupu lub przeszacowania wartości	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
pożyczki udzielone denominowane w GBP	512 187	31.12.2016r.	3,49%	ryzyko stopy procentowej i kursu walutowego
pożyczki udzielone denominowane w PLN	64 070 880	31.12.2014 lub 31.12.2016r.	5,98%	ryzyko stopy procentowej
pożyczki otrzymane denominowane w EUR	5 750 545	31.12.2016r.	3,13%	ryzyko stopy procentowej i kursu walutowego
pożyczki otrzymane denominowane w PLN	466 540 297	30.06.2014r., 30.11.2014r., 31.12.2014r. lub 31.12.2016r.	5,97%	ryzyko stopy procentowej
Obligacje serii A	8 931 632	14.06.2016	8,21%	ryzyko stopy procentowej
Obligacje serii D i E	148 699 539	14.06.2016r.	8,21%	ryzyko stopy procentowej

43.5 Informacje na temat ryzyka kredytowego

Klientami Spółki są w większości renomowane firmy, w tym firmy posiadające wieloletnie doświadczenie w branży handlowej na rynku polskim i zagranicznym. Dodatkowo, w celu ograniczenia ryzyka kredytowego, Spółka stosuje na szeroką skalę instrumenty zabezpieczające, np. w postaci zadatków, gwarancji bankowych jak i depozytów gwarancyjnych.

Na dzień bilansowy nie istniała istotna koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe.

Ryzyko kredytowe w największej mierze dotyczy wierzytelności ujętych w bilansie od najemców powierzchni handlowych oraz innych nieistotnych wierzytelności powstałych na skutek pozostałej sprzedaży. Na należności od kontrahentów, których ryzyko kredytowe zostało ustalone powyżej przeciętnego, Spółka dokonała utworzenia odpowiednich odpisów aktualizujących.

43.6 Zestawienie odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych

W bieżącym roku Spółka utworzyła odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych wskutek obniżenia wartości nieruchomości handlowych posiadanych przez te jednostki lub ich spółki zależne, na podstawie wycen otrzymanych przez niezależnych rzeczoznawców. Wartość tych odpisów wyniosła 13.603.976,90 zł. Dodatkowo spółka utworzyła odpis aktualizujący na wartość pożyczki udzielonej podmiotowi trzeciemu w wysokości 542.955,02 zł.

43.7 Brak możliwości ustalenia wartości godziwej

Spółka nie posiada instrumentów finansowych dla których nie można ustalić wartości godziwej

43.8 Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych nie jest istotnie różna od wartości bilansowej.

43.9 Transakcje, w wyniku których aktywa finansowe przekształcone zostały w papiery wartościowe lub umowy leasingu

Nie wystąpiły.

43.10 Informacje na temat przeklasyfikowania aktywów finansowych wycenianych według wartości godziwej do aktywów finansowych wycenianych w skorygowanej cenie nabycia

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przekwalifikowania aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej do aktywów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia.

43.11 Informacje na temat stosowanych zasad rachunkowości zabezpieczeń

Spółka nie stosowała w bieżącym roku zasad rachunkowości zabezpieczeń.

44. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki


Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania na 31.12.2013	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
Hipoteki	116 891 723,39 PLN	197 273 000 PLN	33 370 189 PLN
Zastawy rejestrowe na udziałach	-	10 831 924 EUR	5 481 679,00 PLN
Zastawy rejestrowe inne	-	-	-
Weksle	-	-	-
Inne rodzaje	-	-	-



Jan Mroczka
Prezes Zarządu



Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu



Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu

Legnica, dn. 21 marca 2014 r.