

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ**



ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2013 ROKU

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku**

Dla akcjonariuszy Rank Progress S.A.

Zarząd RANK PROGRESS S.A. (dalej „jednostka dominująca”, „Spółka”) sporządził skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej, a w zakresie nie uregulowanym w tych Standardach stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.


Zarząd Rank Progress S.A. w celu przedstawienia w sposób prawdziwy i rzetelny obrazu sytuacji finansowej, wyników działalności i zmian sytuacji finansowej i majątkowej Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. zaprezentował w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dane finansowe w sposób następujący:

- Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2013 roku, skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 roku,
- skonsolidowane dane porównawcze za rok 2012 stanowiące: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2012 roku, skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok 2012,
- noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego dla poszczególnych okresów.

Elementy skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w niniejszym dokumencie w następującej kolejności:

	Strona
▪ skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 wykazujące całkowitą stratę ogółem netto w kwocie 10.968 tys. zł	4
▪ skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2013 roku wykazujące po stronie aktywów i pasywów sumę 1.018.955 tys. zł	5
▪ skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 4.093 tys. zł	6
▪ skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 wykazujący zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 10.969 tys. zł	7
▪ sprawozdanie według segmentów działalności	8
▪ noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	11

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej dnia 21 marca 2014 roku oraz podpisane w imieniu Zarządu przez:



Jan Mroczka
Prezes Zarządu



Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu



Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu

Legnica, dnia 21 marca 2014 roku

SPIS TREŚCI

1. Skonsolidowane Sprawozdanie z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych	4
2. Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
3. Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych	6
4. Skonsolidowane Zestawienie zmian w kapitale własnym	7
5. Sprawozdanie finansowe według segmentów działalności	8
Dodatkowe noty objaśniające.....	11
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	11
2. SKŁAD GRUPY	11
3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK	13
4. SKŁAD ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	13
5. SKŁAD RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ.....	13
6. ZATWIERDZENIE O PUBLIKACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	13
7. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA	13
8. WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	14
9. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	14
10. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH.....	17
11. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	18
12. KOREKTA BŁĘDU POPRZEDNICH OKRESÓW	24
13. NIERUCHOMOŚCI.....	26
14. ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE ORAZ POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE	29
15. WARTOŚĆ FIRMY	31
16. AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	32
17. ZAPASY.....	33
18. NALEŻNOŚCI I INNE AKTYWA	36
19. KRÓTKOTERMINOWE INWESTYCJE W PAPIERY WARTOŚCIOWE	38
20. ŚRODKI PIENIĘŻNE	38
21. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	38
22. KAPITAŁ WŁASNY.....	39
23. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	40
24. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA.....	45
25. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	45
26. SPECYFIKACJA KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	46
27. WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH	47
28. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE.....	47
29. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	48
30. PRZYCHODY FINANSOWE.....	48
31. KOSZTY FINANSOWE	48
32. PODATEK DOCHODOWY	49
33. ZYSK/STRATA NA AKCJĘ	49
34. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZADEKLAROWANEJ I WYPŁACONEJ DYWIDENDY	50
35. WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	50
36. INFORMACJE O TRANSAKCYJACH ZE STRONAMI POWIĄZANYMI	51
37. WYNAGRODZENIE I INNE ŚWIADCZENIA NA RZECZ KLUCZOWEGO PERSONELU KIEROWNICZEGO.....	56
38. ZATRUDNIENIE	56
39. AKTYWA WARUNKOWE	56
40. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	56
41. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	58
42. ANALIZA WRAŻLIWOŚCI.....	60
43. INSTRUMENTY FINANSOWE	63
44. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	65
45. SPRAWY SĄDOWE	65
46. ISTOTNE ZDARZENIA W 2013 ROKU NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA BIEŻĄCEGO OKRESU	68
47. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	71

1. Skonsolidowane Sprawozdanie z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych

<i>Działalność kontynuowana</i>	Nota	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Przychody ze sprzedaży, w tym	25	50 147	36 370
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		44 979	45 259
Przychody ze sprzedaży ze sprzedaży towarów		574	-
Zmiana stanu produktów		2 561	(13 600)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby		2 033	4 711
Koszty działalności operacyjnej, w tym	26	51 404	44 934
Zużycie materiałów i energii		9 250	12 149
Usługi obce		18 215	13 000
Pozostałe koszty		23 075	19 785
Wartość sprzedanych towarów		864	-
Zysk/(strata) na sprzedaży		(1 257)	(8 564)
Wynik na nieruchomościach	27	20 413	13 070
Pozostałe przychody operacyjne	28	1 211	7 012
Pozostałe koszty operacyjne	29	7 010	4 864
Zysk na utracie kontroli nad jednostką zależną		-	6 744
Zysk na działalności operacyjnej		13 357	13 398
Przychody finansowe	30	2 260	22 624
Koszty finansowe	31	29 549	22 458
Zysk/(strata) brutto		(13 932)	13 564
Podatek dochodowy	32	(2 963)	(10 126)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej		(10 969)	23 690
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Inne całkowite dochody, w tym			
Inne składniki całkowitych dochodów		1	7
Podatek dochodowy dotyczący innych składników całkowitych dochodów		-	-
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy, w tym		(10 969)	23 690
Przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego		(10 969)	23 690
Strata przypadająca udziałom niesprawującym kontroli		-	-
Całkowite dochody/(straty) ogółem, w tym		(10 968)	23 697
Przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego		(10 968)	23 697
Przypadające udziałom niesprawującym kontroli		-	-
Wskaźniki zysku/(straty) na akcję			
Zysk podstawowy na jedną akcję z zysku za okres w zł	33	(0,30)	0,64
Zysk rozwodniony na jedną akcję z zysku za okres w zł	33	(0,29)	0,64

2. Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	31.12.2013	31.12.2012
Nieruchomości inwestycyjne	13	757 203	622 556
Rzeczowe aktywa trwałe	14	19 469	5 574
Wartości niematerialne		132	272
Należności i inne aktywa	18	27 128	25 484
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	16	48 690	40 671
Aktywa trwałe		852 622	694 557
Zapasy	17	112 628	115 072
Nieruchomości inwestycyjne	13	1 570	1 570
Należności i inne aktywa, w tym	18	28 039	34 670
z tytułu podatku dochodowego		61	360
Krótkoterminowe inwestycje w papiery wartościowe	19	8 932	-
Środki pieniężne	20	15 164	11 071
Aktywa obrotowe		166 333	162 383
Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia	21	-	2 445
AKTYWA OGÓŁEM		1 018 955	859 385

Pasywa	Nota	31.12.2013	31.12.2012
Kapitał akcyjny	22	3 718	3 718
Akcje własne		(223)	(223)
Kapitał zapasowy		144 138	144 138
Kapitał rezerwowy		50 267	50 267
Kapitał z przeliczenia różnic kursowych		2	2
Zyski zatrzymane, w tym		247 438	258 407
zysk/(strata) netto		(10 969)	23 690
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		445 340	456 309
Udziały niesprawujące kontroli		-	-
Kapitał własny razem		445 340	456 309
Zobowiązania finansowe	23	291 516	254 399
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	10 209	5 160
Zobowiązania długoterminowe		301 725	259 559
Zobowiązania finansowe	23	216 255	110 899
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	24	5 333	4 475
Pozostałe zobowiązania, w tym	24	50 302	28 143
z tytułu podatku dochodowego		-	1 260
Zobowiązania krótkoterminowe		271 890	143 517
PASYWA OGÓŁEM		1 018 955	859 385

3. Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych

	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
PRZEPLÝWY SRODKOW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk brutto	(13 932)	13 564
Korekty, w tym	5 599	12 160
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(19 753)	(15 343)
Zyski mniejszości	-	-
Amortyzacja	1 375	1 436
Różnice kursowe	3 165	(19 766)
Odsetki	22 983	18 803
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(408)	2 413
Zmiana stanu rezerw	(27)	(1 321)
Zmiana stanu zapasów	1 888	(1 649)
Zmiana stanu należności	4 259	63 703
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	621	(28 125)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(4 736)	8 692
Podatek dochodowy	(938)	(696)
Aktualizacja wartości inwestycji	1 634	-
Aktualizacja wartości zapasów	-	(2 378)
Utrata kontroli na jednostką zależną	-	(6 744)
Koszty emisji obligacji	(1 872)	-
Inne korekty	(2 592)	(6 865)
Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(8 333)	25 724
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy, w tym	31 728	168 478
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	5	3
Zbycie nieruchomości inwestycyjnych	6 033	165 083
Udzielone pożyczki - spłata	4 985	889
Z innych aktywów	20 705	2 503
Wydatki, w tym	106 571	113 649
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	5 895	854
Na inwestycje w nieruchomości	99 715	84 796
Udzielone pożyczki - wypłata	896	8 431
Na nabycie innych jednostek	-	19 568
Inne wydatki inwestycyjne	65	-
Przeplýwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(74 843)	54 829
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy, w tym	259 990	28 585
Wpływ z tytułu emisji akcji	-	4
Emisja dłużnych papierów wartościowych	85 600	-
Kredyty bankowe i pożyczki	174 150	28 581
Inne	240	-
Wydatki, w tym	172 721	126 382
Wypłaty z zysku	-	50 146
Nabycie akcji własnych	-	223
Spłaty kredytów bankowych	25 736	54 862
Wykup dłużnych papierów wartościowych	122 250	-
Płatności z tytułu leasingu finansowego	996	1 041
Odsetki	23 091	20 110
Na inne zobowiązania finansowe	648	-
Przeplýwy pieniężne netto z działalności finansowej	87 269	(97 797)
Przeplýwy środków pieniężnych netto	4 093	(17 244)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	4 093	(17 244)
Środki pieniężne na początek okresu	11 071	28 315
Środki pieniężne na koniec okresu	15 164	11 071

4. Skonsolidowane Zestawienie zmian w kapitale własnym

Rok zakończony 31 grudnia 2013 roku

	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagr.	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom większościowym	Kapitał przypadający akcjonariuszom niespr. kontroli	Kapitał własny razem
1 stycznia 2013 roku	3 718	(223)	144 138	258 407	50 267	2	456 309	-	456 309
Zysk netto roku obrotowego	-	-	-	(10 969)	-	-	(10 969)	-	(10 969)
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	-	1	1	-	1
Sprzedaż jednostki zagranicznej	-	-	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
31 grudnia 2013 roku	3 718	(223)	144 138	247 438	50 267	2	445 340	-	445 340

Rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał rezerwowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagr.	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom większościowym	Kapitał przypadający akcjonariuszom niespr. kontroli	Kapitał własny razem
1 stycznia 2012 roku	3 715	-	198 082	280 696	487	(5)	482 975	-	482 975
Zysk netto roku obrotowego	-	-	-	23 690	-	-	23 690	-	23 690
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	-	7	7	-	7
Podział zysku za 2011 rok	-	-	(4 167)	(45 979)	-	-	(50 146)	-	(50 146)
Program motywacyjny	3	-	-	-	3	-	6	-	6
Akcje własne	-	(223)	(49 777)	-	49 777	-	(223)	-	(223)
31 grudnia 2012 roku	3 718	(223)	144 138	258 407	50 267	2	456 309	-	456 309

5. Sprawozdanie finansowe według segmentów działalności

Zarząd Rank Progress S.A. ustalił segmenty operacyjne na podstawie raportów, których używa do podejmowania decyzji strategicznych.

Sprawozdawczość dotycząca segmentów jest zgodna ze sprawozdawczością wewnętrzną, przedstawianą osobom zarządzającym Grupą i podejmującym decyzje na poziomie operacyjnym.

Podstawowym podziałem na segmenty działalności jest podział według podstawowych grup asortymentu sprzedaży Grupy, czyli tytułu z których osiąga lub planuje osiągać ona przychody ze sprzedaży. W związku z powyższym Zarząd wyodrębnił 3 segmenty, tj. segment „Najem nieruchomości”, „Sprzedaż nieruchomości” oraz segment „Utylizacja odpadów”.

Pomiar zysków i strat oraz metody wycen aktywów i zobowiązań dotyczących poszczególnych segmentów są tożsame z pomiarem oraz metodami stosowanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów, kosztów, zysków/strat oraz innych istotnych informacji dla poszczególnych segmentów Grupy za rok obrotowy 2013, a także za rok obrotowy 2012.

Okres za rok obrotowy zakończony 31.12.2013	Najem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości	Utylizacja odpadów	Pozycje nieprze- pisane	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży usług	44 229	750	-	-	44 979
Przychody ze sprzedaży towarów	10	564	-	-	574
Zmiana stanu produktów	2 643	6	(1)	(87)	2 561
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	2 033	-	-	-	2 033
Koszty operacyjne	28 797	20 689	1 054	-	50 540
Wartość sprzedanych towarów	1	863	-	-	864
Zysk na sprzedaży	20 117	(20 232)	(1 055)	(87)	(1 257)
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	19 753	-	-	-	19 753
Wynik ze zbycia nieruchomości	660	-	-	-	660
Pozostałe przychody operacyjne	548	629	5	29	1 211
Pozostałe koszty operacyjne	6 216	649	127	18	7 010
Zysk/strata na działalności operacyjnej	34 862	(20 252)	(1 177)	(76)	13 357
Przychody finansowe	1 591	143	36	490	2 260
Koszty finansowe	14 069	144	25	15 311	29 549
Zysk brutto	22 384	(20 253)	(1 166)	(14 897)	(13 932)

Pozostałe informacje wg segmentów działalności na dzień 31.12.2013 roku

Aktywa ogółem	837 672	124 365	18 624	38 294	1 018 955
Zobowiązania ogółem	374 606	2 883	11 923	184 203	573 615
Odpisy aktualizujące należności	9 541	17 188	9	543	27 281
Odpisy aktualizujące nieruchomości	1 634	-	-	-	1 634
Odpisy aktualizujące zapasy	-	10 106	-	-	10 106
Razem odpisy aktualizujące	11 175	27 294	9	543	39 021

Pozostałe informacje wg segmentów działalności za okres od 01.01.2013 roku do 31.12.2013 roku

Amortyzacja	203	1 147	25	-	1 375
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne	269	52	5 574	-	5 895
Razem kwoty odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych	3 401	1 420	-	543	5 364
Razem kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych	(437)	(163)	-	-	(600)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku (w tys. zł)

Pozycje nieprzypisane do segmentów w 2013 roku	Kwota	Objaśnienie
Zmiana stanu produktów	(87)	dotyczy jednostki dominującej: zmiana stanu innych rozliczeń międzyokresowych
Pozostałe przychody operacyjne	29	dotyczy jednostki dominującej: wynagrodzenie płatnika (2 tys. zł), przychody z tytułu spraw sądowych (24 tys. zł), inne przychody operacyjne (3 tys. zł)
Pozostałe koszty operacyjne	18	dotyczy jednostki dominującej: koszty niektórych spraw sądowych (7 tys. zł), darowizny (9 tys. zł), pozostałe koszty nieprzypisane (2 tys. zł)
Przychody finansowe	490	dotyczy jednostki dominującej: odsetki od posiadanych obligacji (402 tys. zł), odsetki od pożyczek udzielonych (74 tys. zł), odsetki od lokat (14 tys. zł)
Koszty finansowe	15 311	dotyczy jednostki dominującej: odsetki od wyemitowanych obligacji (13 251 tys. zł), strata z tytułu wcześniejszego wykupu posiadanych obligacji (433 tys. zł), strata ze zbycia jednostek zależnych (81 tys. zł), odsetki od kredytu (86 tys. zł), odsetki od pożyczek (917 tys. zł), odpis aktualizujący udzieloną pożyczkę (543 tys. zł)
Aktywa ogółem	38 294	dotyczy jednostki dominującej: posiadane akcje jednostki obcej (24 tys. zł), pożyczki udzielone (123 tys. zł), inwestycje w obligacje (8 932 tys. zł), aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (27 613 tys. zł), należności z tytułu ceł, podatków i ubezpieczeń (1 242 tys. zł), inne należności niedotyczące segmentów (89 tys. zł), środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych i inne środki pieniężne (127 tys. zł), część rozliczeń międzyokresowych (144 tys. zł)
Zobowiązania ogółem	184 203	dotyczy jednostki dominującej: rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (4 175 tys. zł), rezerwa na niewykorzystane urlopy (116 tys. zł), zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji (148 700 tys. zł), zobowiązania z tytułu pożyczek (27 751 tys. zł), zobowiązania z tytułu ceł, podatków i innych świadczeń (3 026 tys. zł), zobowiązania z tytułu wynagrodzeń (337 tys. zł), rozliczenia międzyokresowe bierne (86 tys. zł), inne zobowiązania nieprzypisane do segmentów (12 tys. zł)
Odpisy aktualizujące należności	543	dotyczy jednostki dominującej: odpis aktualizujący udzieloną pożyczkę

Okres za rok obrotowy zakończony 31.12.2012	Najem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości	Utylizacja opadów	Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	44 354	905	-	-	45 259
Zmiana stanu produktów	(13 773)	41	-	132	(13 600)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	4 711	-	-	-	4 711
Koszty operacyjne	24 372	20 512	50	-	44 934
Zysk na sprzedaży	10 920	(19 566)	(50)	132	(8 564)
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	15 342	-	-	-	15 342
Wynik ze zbycia nieruchomości	(2 272)	-	-	-	(2 272)
Pozostałe przychody operacyjne	14 305	2 416	18	205	16 944
Pozostałe koszty operacyjne	7 792	199	9	52	8 052
Zysk/strata na działalności operacyjnej	30 503	(17 349)	(41)	285	13 398
Przychody finansowe	22 291	-	2	331	22 624
Koszty finansowe	10 963	773	1	10 721	22 458
Zysk brutto	41 831	(18 122)	(40)	(10 105)	13 564

Pozostałe informacje wg segmentów działalności na dzień 31.12.2012 roku					
Aktywa ogółem	705 950	129 862	2 681	20 892	859 385
Zobowiązania ogółem	288 261	4 753	2 708	107 354	403 076
Odpisy aktualizujące należności	7 754	15 931	9	-	23 694
Odpisy aktualizujące zapasy	-	11 267	-	-	11 267
Razem odpisy aktualizujące	7 754	27 198	9	-	34 961

Pozostałe informacje wg segmentów działalności za okres od 01.01.2012 roku do 31.12.2012 roku

Amortyzacja	176	1 258	2	-	1 436
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne	409	441	4	-	854
Razem kwoty odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków i stat lub innych dochodów całkowitych	1 118	341	-	-	1 459
Razem kwoty odwrócenia odpisów aktualizujących ujętych w sprawozdaniu z zysków i stat lub innych dochodów całkowitych	(247)	(2 532)	-	-	(2 779)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku (w tys. zł)

Pozycje nieprzypisane do segmentów w 2012 roku	Kwota	Objaśnienie
Zmiana stanu produktów	132 (49 tys. zł)	dotyczy jednostki dominującej: zmiana stanu innych rozliczeń międzyokresowych (83 tys. zł), rozliczenia międzyokresowe bierne oraz rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne
Pozostałe przychody operacyjne	205	dotyczy jednostki dominującej: przychody z tytułu zwrotu podatków (201 tys. zł), przychody z tytułu wynagrodzenia płatnika (4 tys. zł)
Pozostałe koszty operacyjne	52 (27 tys. zł)	dotyczy jednostki dominującej: koszty niektórych spraw sądowych (24 tys. zł), darowizny, inne koszty nieprzypisane (1 tys. zł)
Przychody finansowe	331	dotyczy jednostki dominującej: odsetki od lokat (273 tys. zł), odsetki od pożyczek udzielonych (58 tys. zł)
Koszty finansowe	10 721	dotyczy jednostki dominującej: odsetki od wyemitowanych obligacji
Aktywa ogółem	20 892	dotyczy jednostki dominującej: posiadane akcje jednostki obcej (24 tys. zł), udzielone pożyczki (2 271 tys. zł) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (16 833 tys. zł), należności z tytułu ceł, podatków i ubezpieczeń (1 032 tys. zł), środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych i inne środki pieniężne (455 tys. zł), część rozliczeń międzyokresowych (201 tys. zł), pozostałe należności nieprzypisane (76 tys. zł)
Zobowiązania ogółem	107 354	dotyczy jednostki dominującej: rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (3 932 tys. zł), inne rezerwy (89 tys. zł) zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji (99 830 tys. zł), zobowiązania z tytułu ceł, podatków i innych świadczeń (2 573 tys. zł), zobowiązania z tytułu wynagrodzeń (790 tys. zł), rozliczenia międzyokresowe bierne (73 tys. zł), inne zobowiązania nieprzypisane do segmentów (67 tys. zł)

Informacje dotyczące obszarów geograficznych

Wszystkie przychody od klientów zewnętrznych były generowane w kraju w którym jednostka dominująca ma swoją siedzibę.

Aktywa trwałe o wartości 10 310 tys. zł, które stanowią środki trwałe w budowie dotyczą zakupionego zakładu utylizacji odpadów i znajdują się w Szkocji. Pozostałe aktywa trwałe posiadane przez Grupę znajdują się w kraju, w którym jednostka dominująca ma swoją siedzibę.

Informacje dotyczące głównych klientów

Poniższa tabela prezentuje kwoty (w tys. zł) przychodów od zewnętrznych klientów przekraczających 10 % przychodów ogółem w poszczególnych latach:

Wyszczególnienie	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2013
Przychody od Klienta nr 1	<10% łącznych przychodów	153 466

Przychody od Klienta nr 1 są wykazane w segmencie najem nieruchomości.

Przychody od Klienta nr 1 są wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym netto tzn. po potrąceniu kosztów/wartości sprzedaży w pozycji 'wynik na nieruchomościach'.

Dodatkowe noty objaśniające

1. INFORMACJE OGÓLNE

Grupa Kapitałowa RANK PROGRESS („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z jednostki dominującej Rank Progress S.A. i jej spółek zależnych.

RANK PROGRESS S.A. powstała w wyniku podjętej uchwały wspólników spółki Bartnicki, Mroczyk E.F. RANK PROGRESS Spółka jawna z dnia 1 października 2007 poprzez przekształcenie ze spółki jawnej w spółkę akcyjną. Spółka akcyjna została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 10 października 2007 roku.

Siedzibą jednostki dominującej oraz adresem zarejestrowanego biura jest Legnica, ulica Złotoryjska 63. Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej zarejestrowanej w Polsce i aktualnie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu pod numerem KRS 0000290520.

Rank Progress S.A. nie jest jednostką zależną od innej jednostki, jest jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania jednostki dominującej jest:

- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych,
- wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Grupa Kapitałowa koncentruje swoją obecną i przyszłą działalność na realizowaniu czterech kategorii projektów z zakresu rynku nieruchomości:

- wielkopowierzchniowe centra handlowo-usługowe,
- śródmiejskie galerie handlowe,
- obiekty o funkcji mieszanej tj. mieszkaniowo-usługowo-biurowej,
- wysoko rentowne krótkoterminowe projekty inwestycyjne.
- budowa zakładów utylizacji odpadów komunalnych.

Na jednostkę dominującą oraz całą Grupę znaczący wpływ ma Pan Jan Mroczyk, który bezpośrednio i pośrednio posiada 44,63% udziału głosów na Walnym Zgromadzeniu.

2. SKŁAD GRUPY

W skład Grupy, oprócz jednostki dominującej, w kolejnych latach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wchodziły spółki zależne. Grupa Kapitałowa posiada także dwie inwestycje w spółki współkontrolowane.

Lp.	Nazwa jednostki	Siedziba	Udział Grupy w 2013	Udział Grupy w 2012
1	E.F. Progress I Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
2	E.F. Progress II Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
3	E.F. Progress III Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
4	E.F. Progress V Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
5	E.F. Progress VI Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
6	E.F. Progress VII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
7	E.F. Progress X Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
8	E.F. Progress XI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
9	E.F. Progress XII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
10	Progress II Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
11	Progress III Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
12	Progress IV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku (w tys. zł)

13	Progress V Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
14	Progress VII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
15	Progress VIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
16	Progress IX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
17	Progress X Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
18	Progress XI Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
19	Progress XII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
20	Progress XIII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
21	Progress XIV Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
22	Progress XV Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
23	Progress XVI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
24	Progress XVII Sp. z o.o.	Legnica	50%	50%
25	Progress XVIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
26	Progress XIX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
27	Progress XX Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
28	Progress XXI Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
29	Progress XXII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
30	Progress XXIII Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
31	Progress XXIV Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
32	Progress XXV Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
33	Progress XXVI Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
34	Progress XXVII Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
35	Progress XXIX Sp. z o.o.	Legnica	100%	-
36	HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. w likwidacji	Legnica	-	100%
37	Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.	Legnica	100 %	100%
38	Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
39	Colin Holdings Ltd.	Nikozja, Cypr	-	100%
40	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	Legnica	50%	50%
41	Gemar Umech Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
42	Rank Recycling Energy Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
43	Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o.	Legnica	100%	100%
44	Rank Recycling Scotland Limited	Edinburgh, Szkocja	100%	-
45	E.F. Progress XI Sp. z o.o. – S.K.A.	Warszawa	100%	100%
46	Progress XIV Sp. z o.o. – S.K.A.	Warszawa	100%	100%
47	Progress XV Sp. z o.o. – S.K.A.	Warszawa	100%	100%
48	Progress XVIII Sp. z o.o. – S.K.A.	Legnica	100%	100%
49	Progress XIX Sp. z o.o. – S.K.A.	Legnica	100%	100%
50	Progress XIV Sp. z o.o. Galeria S.K.A.	Legnica	100%	100%
51	Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A.	Legnica	100%	100%
52	Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice S.K.A.	Warszawa	100%	100%
53	Progress XIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe S.K.A.	Warszawa	100%	100%

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest budowa i wynajem nieruchomości oraz handel nieruchomościami. Jedynie spółki Rank Recycling Energy Sp. z o.o., Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o. oraz Rank Recycling Scotland Limited zajmują się działalnością polegającą na rozwoju projektów z zakresu budowy zakładów utylizacji odpadów komunalnych.

Wszystkie sprawozdania finansowe spółek, z wyjątkiem sprawozdań NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. oraz Progress XVII Sp. z o.o. zostały skonsolidowane metodą pełną. Sprawozdania finansowe spółek NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. oraz Progress XVII Sp. z o.o. jako jednostek współkontrolowanych zostały skonsolidowane metodą proporcjonalną ze względu na brak możliwości samodzielnej kontroli tych spółek przez Grupę Kapitałową.

W dniu 29 stycznia 2014 zostało zarejestrowane we właściwym Sądzie połączenie spółek Gemar-Umech Sp. z o.o. oraz Progress XX Sp. z o.o., poprzez przejęcie przez Gemar-Umech spółki Progress XX Sp. z o.o. W dniu 7 października 2013 r. NWZ spółki Gemar Umech Sp. z o.o. podjęło uchwałę o połączeniu tej spółki jako spółki przejmującej z Progress XX Sp. z o.o. jako spółki przejmowanej.

W dniu 20 grudnia 2013 roku jednostka dominująca sprzedała jednostkę zależną Progress XXVIII Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy spółce ABAK S.A. za cenę 5 tys. zł.

W dniu 24 września 2013 roku została założona nowa spółka Rank Recycling Scotatnd Limited z siedzibą w Edinburgh w Szkocji. Wszystkie 100 udziałów o wartości nominalnej 1 GBP każda zostały objęte przez Rank Progress S.A., prezesem spółki został Pan Jan Mrocza. Spółka została założona w celu realizacji działalności w zakresie utylizacji odpadów.

Założone w dniu 17 czerwca 2013 roku spółki Progress XXV Sp. z o.o., Progress XXVI Sp. z o.o., Progress XXVII Sp. z o.o., Progress XXVIII Sp. z o.o., Progress XXIX Sp. z o.o. zostały zarejestrowane we właściwym Sądzie w 3 kwartale 2013 r. Wszystkie ww. nowo założone spółki mają siedzibę w Legnicy.

W I półroczu 2013 r. szereg spółek bezpośrednio i pośrednio zależnych podjęło uchwały o zmianie siedziby spółek z Legnicy na Warszawę.

W dniu 26 marca 2013 roku jednostka dominująca sprzedała jednostkę zależną Colin Holdings Limited z siedzibą w Nikozji Panu Janowi Mrocza – Prezesowi jednostki dominującej - za cenę 4 tys. zł.

W dniu 24 stycznia 2013 r. jednostka pośrednio zależna Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice S.K.A. podjęła uchwałę o zmianie nazwy na Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice S.K.A., zmiana została zarejestrowana przez właściwy Sąd w dniu 26 lutego 2013r.

W dniu 13 grudnia 2012 r. jednostka pośrednio zależna Progress XIV Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A. podjęła uchwałę o zmianie nazwy na Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz S.K.A., zmiana została zarejestrowana przez właściwy Sąd w dniu 16 stycznia 2013r.

Spółka HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. w likwidacji została wykreślona ostatecznie z KRS w dniu 8 stycznia 2013 r.

3. POŁĄCZENIE SPÓLEK

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie miało miejsca połączenie jednostki z Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. z innym podmiotem gospodarczym. Wszystkie spółki zależne i współzależne za wyjątkiem spółek E.F. Progress XI Sp. z o.o. oraz Gemar-Umech Sp. z o.o. zostały założone lub współzałożone przez jednostkę dominującą lub jej jednostkę zależną.

4. SKŁAD ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Skład Zarządu jednostki dominującej na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

5. SKŁAD RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Skład Rady Nadzorczej na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Marcin Gutowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Tomasz Janicki – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Paweł Puterko – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Kowalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Andrzej Chelchowski – Członek Rady Nadzorczej.

6. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 21 marca 2014 roku.

7. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej RANK PROGRESS S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF)

oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej i mającymi zastosowanie do sprawozdawczości rocznej, a w zakresie nie uregulowanym w tych Standardach stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej ("KIMSF").

Grupa Kapitałowa mając na uwadze zachowanie zdolności do kontynuowania działalności dokonała analizy ryzyka płynności, co zostało opisane w punkcie 41. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy Rank Progress S.A.

8. WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Walutą pomiaru jednostki dominującej i innych spółek uwzględnionych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (z wyjątkiem Colin Holdings Limited z siedzibą w Nikozji i Rank Recycling Scotland Limited z siedzibą w Edinburgu w Szkocji, których walutą sprawozdawczą jest odpowiednio EUR oraz GPB) oraz walutą sprawozdawczą niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach złotych („tys. zł”).

9. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSSF/MSR oraz interpretacje KIMSF, które zostały przyjęte w UE do stosowania i które Grupa zastosowała od 1 stycznia 2013 roku:

- MSR 1 (zmiana) „Prezentacja sprawozdań finansowych”, zmiana dotyczy prezentacji pozycji pozostałych całkowitych dochodów; data wejścia w życie 1 lipiec 2012 roku lub później,
- MSR 19 (zmiana) „Świadczenia pracownicze”, zmiana wprowadza nową klasyfikację krótkoterminowych świadczeń pracowniczych, usuwa podejście korytarzowe, wprowadza brak opcji w zakresie prezentacji świadczeń po okresie zatrudnienia; data wejścia w życie 1 stycznia 2013 roku lub później,
- MSSF 1 (zmiana) „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”, pierwsza zmiana dotyczy wprowadzenia wytycznych dotyczących powrotu do sporządzania sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF po okresie niezdolności do przestrzegania MSSF ze względu na ciężką hiperinflację waluty funkcjonalnej, efektem drugiej zmiany jest zniesienie wymogu przekształcania operacji wysięgowania przeprowadzonych przed datą zastosowania MSSF po raz pierwszy; data wejścia w życie 11 grudnia 2012 roku lub później,
- MSR 12 (zmiana) „Podatek dochodowy”, zmiana dotyczy wymogu wyceny podatku odroczonego związanego z danym składnikiem aktywów w zależności od tego, czy jednostka spodziewa się odzyskania jego wartości bilansowej poprzez wykorzystanie lub sprzedaż tego składnika; data wejścia w życie 11 grudnia 2012 roku lub później,
- MSSF 13 (nowy standard) „Wycena według wartości godziwej”, celem standardu jest stworzenie jednolitych założeń koncepcyjnych w zakresie wyceny do wartości godziwej, poprawienie wymogów w zakresie ujawnień dotyczących wyceny do wartości godziwej; standard nie rozszerza zakresu stosowania wartości godziwej jednak poszerza wymogi dotyczące ujawnień; data wejścia w życie 1 stycznia 2013 roku lub później,
- KIMSF 20 (nowa interpretacja) „Rozliczenie kosztów usuwania nakładów na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych”, zgodnie z interpretacją koszty usuwania nadkładu w celu ułatwienia dostępu do zasobów rud mineralnych stanowiących przedmiot wydobywania należy ujmować jako aktywa trwałe, pod warunkiem spełnienia określonych warunków, natomiast koszty usuwania nadkładów w ramach bieżącej działalności produkcyjnej powinny być rozliczone zgodnie z MSR 2 „Zapasy”; składnik aktywów z tytułu usuwania nadkładu będzie początkowo wyceniany po koszcie historycznym, a następnie wyceniany wg kosztu historycznego lub wartości przeszacowanej, pomniejszonego o amortyzację i utratę wartości; data wejścia w życie 1 stycznia 2013 roku lub później z możliwością wcześniejszego zastosowania,

• MSSF 7 (zmiana) „Instrumenty finansowe”, zmiana dotyczy zagadnień: ujawnienia, kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych; zmiany zostały opublikowane w grudniu 2011 r., zgodnie z tymi zmianami jednostki są zobowiązane do ujawnienia informacji, które umożliwią czytelnikom sprawozdań finansowych ocenę wpływu lub potencjalnego wpływu kompensat, w tym prawa do rozliczenia rozpoznanych przez jednostkę aktywów finansowych i rozpoznanych zobowiązań finansowych, na sytuację finansową jednostki; data wejścia w życie 1 styczeń 2013 roku lub później,

• Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Pożyczki rządowe; data wejścia w życie 1 styczeń 2013 roku lub później,

• Zmiany do różnych standardów w odniesieniu do corocznych zmian MSSF w okresie 2009- 2011 - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF opublikowane w dniu 17 maja 2012 roku (MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Spółka nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, które zostaną zastosowane od 1 stycznia 2014 roku:

• MSSF 10 (nowy standard) „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, celem nowego standardu jest stworzenie jednolitego modelu kontroli mającego zastosowanie do wszystkich typów jednostek oraz ulepszenie ujawnień dotyczących jednostek podlegających konsolidacji oraz wyłączonych z konsolidacji; data wejścia w życie 1 styczeń 2014 roku lub później,

• MSSF 11 (nowy standard) „Wspólne ustalenia umowne”, nowy standard eliminuje możliwość wyboru polityki rachunkowości dotyczącej ujęcia jednostek współkontrolowanych metodą proporcjonalną oraz zmienia nastawienie w klasyfikacji, w ten sposób, że forma prawna nie jest jedynym wyznacznikiem rachunkowego ujęcia; data wejścia w życie 1 styczeń 2014 roku lub później,

• MSSF 12 (nowy standard) „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”, celem jest połączenie w jednym standardzie wymogów ujawniania informacji na temat jednostek podporządkowanych dotychczas rozproszonych w kilku standardach: MSR 27, MSR 28, MSR 31, dodatkowo zostanie zwieszona przejrzystość osądu kierownictwa jednostek w zakresie jednostek podlegających/nie podlegających konsolidacji oraz zostanie zwiększona ilość ujawnień dla jednostek niekontrolowanych, niepodlegających konsolidacji; data wejścia w życie 1 styczeń 2014 roku lub później,

• MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” (zmiana), MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” (zmiana), MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” (zmiana), zmienione zostały wytyczne dotyczące przejścia na stosowanie MSSF; data wejścia w życie 1 styczeń 2014 roku lub później,

• MSR 27 (zmiana) „Jednostkowe sprawozdanie finansowe”, zmieniony standard został opublikowany 12 maja 2011 r. i zawiera on wymogi dotyczące zasad rachunkowości i ujawnień dla inwestycji w jednostki zależne, wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone w jednostkach, które sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe; zmieniony standard wymaga, aby jednostka, która sporządza jednostkowe sprawozdanie finansowe, ujmowała te inwestycje w tym sprawozdaniu w koszcie historycznym lub zgodnie z MSSF 9 Instrumenty Finansowe; data wejścia w życie 1 styczeń 2014 roku lub później,

• MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” (zmiana), MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” (zmiana), MSR 27 „Jednostkowe sprawozdanie finansowe” (zmiana) zmiany dotyczą jednostek inwestycyjnych; data wejścia w życie 1 styczeń 2014 roku lub później,

• MSR 28 (zmiana) „Inwestycje w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia”, zmieniony standard został opublikowany 12 maja 2011 r., opisuje on zasady rachunkowości związane z inwestycjami w jednostki stowarzyszone oraz wprowadza wymóg rozliczania inwestycji w jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia przy zastosowaniu metody praw własności; data wejścia w życie 1 styczeń 2014 roku lub później,

• Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: ujawnianie i prezentacja”, zmiana dotyczy zagadnień: kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych; data wejścia w życie 1 styczeń 2014 roku lub później,

• MSR 36 (zmiana) „Utrata wartości aktywów”, zmiana dotyczy ujawnień o wartości odzyskiwanej aktywów niefinansowych, u których dokonano odpisu z tytułu utraty wartości oraz w sytuacji kiedy wartość

odzyskiwana jest oparta na wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia; data wejścia w życie 1 stycznia 2014 roku lub później,

- MSR 39 (zmiana) „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” zmiana dotyczy zagadnienia związanego z odnowieniem instrumentów pochodnych i kontynuacją rachunkowości zabezpieczeń, zmiana daje możliwość dalszego stosowania rachunkowości zabezpieczeń w przypadku odnowienia instrumentu pochodnego w taki sposób, że jego stroną staje się kontrahent centralny, pod warunkiem spełnienia określonych warunków, data wejścia w życie 1 stycznia 2014 roku lub później.

Jednostka postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych standardów, zmian do standardów i interpretacji.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR). Poniższe interpretacje według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku nie zostały jeszcze przyjęte w UE do stosowania:

- MSSF 9 (nowy standard) „Instrumenty finansowe”, standard jest efektem pierwszej części prac RMSR, prowadzących do zastąpienia MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, obejmuje głównie dwa aspekty rachunkowości instrumentów finansowych – klasyfikację i wycenę aktywów finansowych, RMSR prowadzi dalsze prace nad rachunkowością instrumentów finansowych obejmującą między innymi takie obszary jak: utrata wartości, rachunkowość zabezpieczeń, zobowiązania finansowe, usuwanie ze sprawozdania z sytuacji finansowej; data wejścia w życie 1 stycznia 2015 roku lub później,

- MSR 19 (zmiana) „Świadczenia pracownicze”; zmiana dotyczy zastosowania standardu do składek od pracowników lub osób trzecich płaconych na rzecz programu określonych świadczeń, celem zmian jest uproszczenie rozliczania składek, które są niezależne od liczby przepracowanych lat pracy; data wejścia w życie 1 lipiec 2014 roku lub później,

- KIMSF 21 (nowa interpretacja) „Opłaty publiczne”, interpretacja do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe” wyjaśnia, że zdarzeniem skutkującym powstaniem zobowiązania do uiszczenia opłaty publicznej jest działalność podlegająca opłacie publicznej określona w odpowiednich przepisach prawnych; data wejścia w życie 1 stycznia 2014 roku lub później,

- Zmiany do różnych standardów w odniesieniu do corocznych zmian MSSF w okresie 2010- 2012 oraz 2011-2013 - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF opublikowane w dniu 12 grudnia 2013 roku,

- MSSF 14 (nowy standard) „Działalność o regulowanych cenach”, celem standardu jest zwiększenie porównywalności sprawozdań finansowych jednostek zaangażowanych w działalność podlegającą regulacji cen; data wejścia w życie 1 stycznia 2016 roku lub później.

W przypadku zastosowania MSSF 11 Grupa Kapitałowa ocenia, że zmieni się prezentacja bilansowa aktywów w jednostkach współzależnych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, natomiast zmiana nie powinna wpłynąć w istotnym stopniu na wynik.

W pozostałym zakresie Zarząd jednostki dominującej jest w trakcie oszacowywania wpływu nowych regulacji.

10. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji niniejszego sprawozdania finansowego. Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnego z MSSF wymagało od Zarządu dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tym sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

Klasyfikacja umów leasingu

Grupa jest stroną umów leasingu, które zdaniem Zarządu spełniają warunki umów leasingu finansowego.

Aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wycenia się przy zastosowaniu stawek podatkowych, które według obowiązujących przepisów będą stosowane na moment zrealizowania aktywów lub rozwiązania rezerwy, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe, które obowiązywały prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy. Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Szacunki te opierają się na prognozowanych cyklach życia poszczególnych składników środków trwałych, które mogą ulec zmianie w przeszłości.

Wycena w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne wg modelu wartości godziwej korzystając z wyceny profesjonalnych rzeczoznawców. Nieruchomości inwestycyjne w budowie do momentu, aż nie jest możliwe ustalenie wiarygodnej wartości godziwej są wyceniane wg kosztu wytworzenia/ ceny nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Odpis aktualizujący wartość należności

Grupa dokonuje aktualizacji wartości należności na podstawie oceny prawdopodobieństwa uzyskania wpływów z tytułu przeterminowanych należności i pożyczek udzielonych i szacuje wartość utraconych wpływów, na które tworzy odpisy aktualizujące.

Odpis aktualizujący wartość zapasów

Grupa dokonuje aktualizacji wartości zapasów na podstawie oceny prawdopodobieństwa uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych i szacuje wartość obecną zapasów, tworząc odpisy aktualizujące doprowadzające wartość zapasów do możliwych do uzyskania cen rynkowych. W szczególności odpisy aktualizujące są ujmowane w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż i ustalone na podstawie operatów szacunkowych przygotowanych okresowo przez niezależnych rzeczoznawców.

Wartość godziwa instrumentów pochodnych

Wartość godziwą pochodnych instrumentów finansowych, nienotowanych na aktywnych rynkach (kontrakty forward), Grupa ustaliła na podstawie wycen uzyskanych z banków z którymi zawarła te kontrakty. Wyceny uwzględniają zdyskontowane przyszłe przepływy generowane przez te instrumenty oraz przewidywane kursy walut obcych.

11. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz pochodnych instrumentów finansowych. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych polskich a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tys. złotych polskich.

Zasady konsolidacji

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Jednostka dominująca i jednostki zależne sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości („PSR”), dlatego na potrzeby konsolidacji dostosowywane są do MSSF.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski i straty wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane do dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy jednostka ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną danej jednostki.

Udziały mniejszości w aktywach netto (z wyłączeniem wartości firmy) konsolidowanych podmiotów zależnych prezentowane są w odrębnej pozycji kapitału własnego „Udziały mniejszości”. Na udziały mniejszości składają się wartości udziałów na dzień połączenia jednostek gospodarczych oraz udziały mniejszościowe w zmianach w kapitale własnym począwszy od daty połączenia. Straty przypisywane udziałom mniejszościowym wykraczające poza udział w kapitale podstawowym podmiotu alokowane są do udziałów Grupy, z wyjątkiem przypadków wiążącego zobowiązania i zdolności udziałowców mniejszościowych do dokonania dodatkowych inwestycji w celu pokrycia strat.

Połączenia jednostek gospodarczych

Przejęcia jednostek zależnych rozlicza się metodą nabycia. Koszt połączenia jednostek wycenia się w zagregowanej wartości godziwej przekazanych aktywów, poniesionych lub przejętych zobowiązań oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną, powiększonej o koszty bezpośrednio związane z połączeniem jednostek gospodarczych. Dające się zidentyfikować aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej spełniające warunki ujęcia zgodnie z MSSF 3 „Połączenie jednostek gospodarczych” ujmuje się w wartości godziwej na dzień przejęcia, z wyjątkiem aktywów trwałych (lub grup do zbycia) sklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia i zaniechanie działalności”, ujmowanych i wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Wartość firmy

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

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

Dla celów testowania utraty wartości wartość firmy alokuje się na poszczególne jednostki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są definiowane jako grunt, budynek lub część budynku, którą Grupa traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości. Warunkiem ujęcia w tej pozycji bilansu jest prawdopodobieństwo uzyskania korzyści ekonomicznych

z tytułu posiadania danej nieruchomości oraz możliwość wiarygodnego ustalenia ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji (m.in. kosztów bezpośrednich związanych z doprowadzeniem do zawarcia umów najmu). Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt zastąpienia części nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w sprawozdaniu z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/ wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Środki trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Do czasu zakończenia budowy lub wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych są one wykazywane w pozycji nieruchomości jako nieruchomości w budowie. Dodatkowo w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie ujmuje się koszty prowizji dla pośredników w tytułu doprowadzenia do umów najmu powierzchni biurowych oraz koszty poniesione na wykończenie lokali najemców zgodnie z zawartymi umowami najmu. Koszty te uwzględnia się następnie w kwocie przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych, których dotyczą. Wartość nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy jest początkowo ustalana wg kosztu wytworzenia/ ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości do momentu aż można wiarygodnie ustalić jej wartość godziwą. W momencie przejścia na wycenę wg wartości godziwej ewentualny zysk/strata z przeszacowania jest odnoszona w ciężar wyniku danego okresu.

Środki trwałe

Środki trwałe nabyte w oddzielnych transakcjach wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości. Amortyzację nalicza się metodą liniową w przewidywanym okresie użytkowania tych aktywów. Szacunkowy okres użytkowania oraz amortyzacja podlegają weryfikacji na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego, a skutki zmian tych szacunków odnoszone są do przyszłych okresów.

Aktywa utrzymywane na podstawie umowy leasingu finansowego amortyzuje się przez okres ich przewidywanego użytkowania ekonomicznego na takich samych zasadach jak aktywa własne, jeśli istnieje wystarczająca pewność uzyskania tytułu własności przed końcem okresu leasingu. W przeciwnym wypadku aktywa te amortyzuje się nie dłużej jednak niż okres trwania leasingu.

Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży / likwidacji lub zaprzestania użytkowania pozycji rzeczowych aktywów trwałych określa się, jako różnicę między przychodami ze sprzedaży, a wartością bilansową tych pozycji i ujmuje się je w sprawozdaniu z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnych transakcjach wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości. Amortyzację nalicza się metodą liniową w przewidywanym okresie użytkowania tych aktywów. Szacunkowy okres użytkowania

oraz amortyzacja podlegają weryfikacji na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego, a skutki zmian tych szacunków odnoszone są do przyszłych okresów.

Wartości niematerialne przejęte przy połączeniu jednostek gospodarczych identyfikuje się i ujmuje odrębnie od wartości firmy, jeśli spełniają one definicję wartości niematerialnych i prawnych, a ich wartość godziwą da się wiarygodnie wycenić. Koszt takich aktywów odpowiada ich wartości godziwej na dzień przejęcia.

Po początkowym ujęciu wartości takie wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości w taki sam sposób, jak wartości niematerialne i prawne nabyte w oddzielnych transakcjach.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje przeglądu wartości bilansowych posiadanego majątku trwałego i wartości niematerialnych w celu stwierdzenia, czy nie występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Jeżeli stwierdzono istnienie takich przesłanek, szacowana jest wartość odzyskiwalna danego składnika aktywów, w celu ustalenia potencjalnego odpisu z tego tytułu.

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Podatek odroczony oblicza się metodą zobowiązań bilansowych jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości, odnosząc się do różnic między wartościami bilansowymi aktywów i pasywów, a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do obliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwę na podatek odroczony ujmuje się od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości w jakiej prawdopodobne jest pomniejszenie przyszłych zysków podatkowych o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Pozycja aktywów lub zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego nie powstaje, jeśli różnica przejściowa powstaje z tytułu wartości firmy lub z tytułu pierwotnego ujęcia (poza sytuacją ujęcia po połączeniu jednostek gospodarczych) innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie wpływa ani na wynik podatkowy, ani na wynik księgowy.

Rezerwę na podatek odroczony ujmuje się od przejściowych różnic podatkowych powstałych w wyniku inwestycji w jednostki zależne, stowarzyszone i udziały we wspólnych przedsięwzięciach, chyba że Grupa jest zdolna kontrolować moment odwrócenia różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnica przejściowa się nie odwróci. Aktywa z tytułu podatku odroczonego wynikające z przejściowych różnic w odliczeniach związanych z takimi inwestycjami i udziałami ujmuje się w zakresie odpowiadającym prawdopodobnym zyskom podlegającym opodatkowaniu, które będzie można skompensować różnicami przejściowymi, jeśli zachodzi prawdopodobieństwo, że w przewidywalnej przyszłości różnice te się odwrócą.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega przeglądowi na każdy dzień bilansowy, a w przypadku gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla odzyskania składnika aktywów lub jego części, wartość tę należy odpowiednio pomniejszyć.

Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego oblicza się przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne, zgodnie z przepisami (stawkami) podatkowymi obowiązującymi prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy. Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego odzwierciedla konsekwencje podatkowe sposobu, w jaki Grupa spodziewa się odzyskać lub rozliczyć wartość bilansową aktywów i zobowiązań na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego kompensuje się w przypadku wystąpienia prawa do kompensaty bieżących pozycji aktywów i zobowiązań podatkowych, o ile te pozycje są opodatkowane przez ten sam organ podatkowy, a Grupa chce rozliczać swoje bieżące aktywa i zobowiązania podatkowe na zasadzie netto.

Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty lub prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako produkcję w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy a następnie do sprzedaży lub jako towary, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż a koszty jego dostosowania do sprzedaży nie stanowią istotnej wartości. Wyroby gotowe obejmują również wytworzone i sprzedawane lokale mieszkalne i użytkowe. Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe i pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Zapasy dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych wycenia się zgodnie z zaleceniami MSR Nr 11 "Umowy o budowę". Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto przy sprzedaży.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu aktualizacyjnego na nieściągalne należności. Odpis aktualizacyjny na należności wątpliwe szacowany jest wówczas, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestaje być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy po kursie średnim NBP. Różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych w walutach obcych i operacji z obrotu walut obcych zalicza się w ciężar wyniku roku obrotowego.

Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pożyczki udzielone i należności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to inwestycje o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Aktywa finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Instrumenty pochodne są również klasyfikowane przeznaczone do obrotu, chyba że są to instrumenty uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające lub umowy gwarancji finansowych. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zaliczane są do aktywów obrotowych. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Pożyczki udzielone i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza cyklu obrotowego od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym cykl obrotowy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Wszystkie pozostałe aktywa finansowe są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, odnosi się na kapitał rezerwowany z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do sprawozdania z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniony w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Grupa traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

Rezerwy

Rezerwy wykazuje się w przypadku wystąpienia w Grupie bieżących zobowiązań (prawnych lub zwyczajowych) będących konsekwencją zdarzeń z przeszłości, konieczność uregulowania ich przez Grupę jest prawdopodobna, a wielkość tych zobowiązań można wiarygodnie wycenić.

Ujmowana kwota rezerwy odzwierciedla możliwie najdokładniejszy szacunek kwoty wymaganej do rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy, z uwzględnieniem ryzyka i niepewności związanej z tym zobowiązaniem. W przypadku wyceny rezerwy metodą szacunkowych przepływów pieniężnych koniecznych do rozliczenia bieżącego zobowiązania, jej wartość bilansowa odpowiada wartości bieżącej tych przepływów.

Jeśli zachodzi prawdopodobieństwo, że część lub całość korzyści ekonomicznych wymaganych do rozliczenia rezerwy będzie można odzyskać od strony trzeciej, należność tę ujmuje się jako składnik aktywów, jeśli prawdopodobieństwo odzyskania tej kwoty jest odpowiednio wysokie i da się ją wiarygodnie wycenić.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania handlowe wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Inne zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, wycenia się według wartości godziwej.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem zobowiązań wyznaczonych na pozycje zabezpieczone, które wyceniane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń lub zobowiązań zakwalifikowanych w momencie początkowego ujęcia jako instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zyski i straty są ujmowane w sprawozdaniu z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w odpowiednich okresach w trakcie życia instrumentu metodą efektywnej stopy procentowej.

Kapitał własny

Kapitały własne oraz kapitał zapasowy wycenia się według wartości nominalnej. Różnice między wartością rynkową uzyskanej zapłaty a wartością nominalną akcji ujmuje się w kapitale zapasowym. Koszty emisji akcji związane z podwyższeniem kapitału zmniejszają kapitał zapasowy.

W ramach kapitału własnego Grupa wykazuje również w odrębnej pozycji udział mniejszości.

W pozycji „Zyski zatrzymane” Grupa ujawnia niepodzielone zyski z lat ubiegłych, wynik okresu oraz skutki przekształcenia ze spółki jawnej w spółkę akcyjną.

Ujęcie przychodów ze sprzedaży

Pod pojęciem przychodów i zysków rozumie się uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego albo zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób, niż wniesienie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Przychodem ze sprzedaży są należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży rzeczowych składników majątkowych i usług, pomniejszone o należny podatek od towarów i usług. Przychody ze sprzedaży ustala się w wartości wyrażonej w rzeczywistych cenach sprzedaży, po uwzględnieniu opustów, rabatów i bonusów.

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów są ujmowane, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy. Przychody ze sprzedaży usług budowlanych o okresie realizacji krótszym niż 6 miesięcy rozpoznawane są w momencie zakończenia wykonania usługi. Przychody ze sprzedaży Grupa 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 Grupy.

Grupa 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).

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do zawartych umów.

Przychody z tytułu odsetek i dywidend

Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo akcjonariuszy do otrzymania płatności.

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są narastająco według czasu powstawania, poprzez odniesienie do kwoty niespłaconego jeszcze kapitału i przy uwzględnieniu efektywnej stopy oprocentowania, czyli stopy efektywnie dyskontującej przyszłe wpływy pieniężne szacowane na oczekiwany okres użytkowania danego składnika aktywów do wartości bilansowej netto tego składnika.

Leasing

Leasing klasyfikuje się jako leasing finansowy, gdy w ramach zawartej umowy zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z bycia właścicielem przenoszone jest na leasingobiorcę. Wszelkie pozostałe rodzaje leasingu traktowane są jako leasing operacyjny.

Waluty obce

Walutą funkcjonalną Grupy jest złoty polski będący walutą podstawowego środowiska gospodarczego w jakim działa Grupa.

Transakcje przeprowadzane w walucie innej niż polski złoty polski ujmuje się po kursie waluty obowiązującym na dzień transakcji. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeliczane według kursu obowiązującego na ten dzień, tj. kursu średniego ustalonego przez NBP. Aktywa i zobowiązania niepieniężne wyceniane w wartości godziwej i denominowane w walutach obcych wycenia się po kursie obowiązującym w dniu ustalenia wartości godziwej. Pozycje niepieniężne wyceniane według kosztu historycznego w walutach obcych nie podlegają powtórnemu przewalutowaniu.

Wszelkie różnice kursowe ujmuje się w sprawozdaniu z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych w okresie, w którym powstają, z wyjątkiem:

- różnic kursowych dotyczących aktywów w budowie przeznaczonych do przyszłego wykorzystania produkcyjnego, które włącza się do kosztów tych aktywów i traktuje jako korekty kosztów odsetkowych kredytów w walutach obcych,
- różnic kursowych wynikających z transakcji przeprowadzonych w celu zabezpieczenia przed określonym ryzykiem walutowym, różnic kursowych wynikających z pozycji pieniężnych należności lub zobowiązań względem jednostek zagranicznych, z którymi nie planuje się rozliczeń lub też takie rozliczenia nie są prawdopodobne, stanowiących część inwestycji netto w jednostkę zlokalizowaną za granicą i ujmowanych w kapitale rezerwowym na przeliczenia walut obcych oraz w zysku/stracie ze zbycia inwestycji netto.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2012 roku
EUR	4,1472	4,0882
USD	3,0120	3,0996
GBP	4,9828	5,0119

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związanego z nabyciem lub wytworzeniem składników majątku wymagających dłuższego czasu, aby mogły być zdatne do użytkowania lub odsprzedaży, dodaje się do kosztów wytworzenia takich aktywów aż do momentu, w którym aktywa te są zasadniczo gotowe do zamierzonego użytkowania lub odsprzedaży. Przychody z inwestycji uzyskane w wyniku krótkoterminowego inwestowania pozyskanych środków zewnętrznych przed zainwestowaniem ich w omawiane aktywa pomniejszają wartość kosztów finansowania zewnętrznego podlegających kapitalizacji.

Wszelkie pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są odnoszone bezpośrednio w rachunek zysków i strat w okresie, w którym zostały poniesione.

Podatek bieżący

Bieżące obciążenie podatkowe oblicza się na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji przychodów i kosztów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenie Grupy z tytułu podatku bieżącego oblicza się w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

12. KOREKTA BŁĘDU POPRZEDNICH OKRESÓW

W danych porównawczych za 2012 rok stwierdzono błąd polegający na ujęciu w nieruchomościach inwestycyjnych części nieruchomości Osiedle Ptasie w Legnicy w kwocie 4.785 tys. zł. Ta część nieruchomości nie powinna być ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ponieważ w roku 2003 ww. nieruchomość została wniesiona na podstawie uchwały wspólników na kapitał spółki jawnej, tj. poprzednika prawnego Spółki, przy czym nie został sporządzony akt notarialny przeniesienia tytułu własności. W efekcie Spółka nigdy nie nabyła tytułu własności tej nieruchomości. Grupa dokonała korekty danych porównawczych dotyczących sprawozdania za rok zakończony 31 grudnia 2012 polegającej na zmniejszeniu nieruchomości inwestycyjnych, kapitałów zapasowych, zysków zatrzymanych, rezerwy na odroczone podatki dochodowy oraz wyniku na nieruchomościach dotyczącego przeszacowania ww. nieruchomości do wartości godziwej, skutkiem czego wynik finansowy za rok 2012 zmniejszył się o 679 tys. zł.

Poniżej przedstawiono skutki uwzględnienia powyżej opisanej operacji w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku:

ZMIANY W SPRAWOZDANIU Z SYTUACJI FINANSOWEJ	Stan na 31 grudnia 2012 przed korektą	Korekta błędu podstawowego	Stan na 31 grudnia 2012 po korekcie
Aktywa			
Aktywa trwałe	699 342	(4 785)	699 342
Aktywa obrotowe	162 383	-	162 383
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	2 445	-	2 445
AKTYWA OGÓŁEM	864 170	(4 785)	864 170
Pasywa			
Kapitał własny razem, w tym zysk netto	460 651	(4 342)	456 309
Zobowiązania długoterminowe	24 369	(679)	23 690
Zobowiązania krótkoterminowe	260 002	(443)	259 559
Zobowiązania krótkoterminowe	143 517	-	143 517
PASYWA OGÓŁEM	864 170	(4 785)	859 385

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku (w tys. zł)

ZMIANY W SPRAWOZDANIU Z ZYSKÓW I STRAT LUB INNYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH	Stan na 31 grudnia 2012 przed korektą	Korekta błędu podstawowego	Stan na 31 grudnia 2012 po korekcie
Zysk (strata) na sprzedaży	(8 564)	-	(8 564)
Wynik na nieruchomościach	13 908	(838)	13 070
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	14 236	(838)	13 398
Zysk (strata) brutto	14 402	(838)	13 564
Podatek dochodowy	(9 967)	(159)	(10 126)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	24 369	(679)	23 690
Całkowite dochody ogółem	24 376	(679)	23 697
Wskaźniki zysku na akcję			
Zysk podstawowy na jedną akcję z zysku za okres w zł	0,66	(0,02)	0,64
Zysk rozwodniony na jedną akcję z zysku za okres w zł	0,66	(0,02)	0,64

ZMIANY W SPRAWOZDANIU Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	Stan na 31 grudnia 2012 przed korektą	Korekta błędu podstawowego	Stan na 31 grudnia 2012 po korekcie
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	25 724	-	25 724
Zysk brutto	14 402	(838)	13 564
Korekty, w tym zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	11 322	838	12 160
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	54 829	-	54 829
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(97 797)	-	(97 797)
Przepływy środków pieniężnych	(17 244)	-	(17 244)

ZMIANY W ZESTAWIENIU ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	Stan na 31 grudnia 2012 przed korektą	Korekta błędu podstawowego	Stan na 31 grudnia 2010 po korekcie
Kapitał własny razem - stan na 1 stycznia 2012 roku	486 638	(3 663)	482 975
Zysk netto roku obrotowego	24 369	(679)	23 690
Inne zmiany	(50 356)	-	(50 356)
Kapitał własny razem - stan na 31 grudnia 2012 roku	460 651	(4 342)	456 309

Poniżej przedstawiono kwotę korekty dotyczącej sprawozdania z sytuacji finansowej otwarcia najwcześniejszego z prezentowanych okresów, czyli okresu obejmującego rok 2012:

ZMIANY W SPRAWOZDANIU Z SYTUACJI FINANSOWEJ	Stan na 1 grudnia 2012 przed korektą	Korekta błędu podstawowego	Stan na 1 grudnia 2012 po korekcie
Aktywa			
Aktywa trwałe	571 753	(3 947)	567 806
Aktywa obrotowe	241 570	-	241 570
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	154 233	-	154 233
AKTYWA OGÓŁEM	967 556	(3 947)	963 609
Pasywa			
Kapitał własny razem, w tym zysk netto	486 638	(3 663)	482 975
Zobowiązania długoterminowe	369 111	(284)	368 827
Zobowiązania krótkoterminowe	111 807	-	111 807
PASYWA OGÓŁEM	967 556	(3 947)	963 609

13. NIERUCHOMOŚCI**Specyfikacja nieruchomości inwestycyjnych**

Nieruchomości inwestycyjne	31.12.2013	31.12.2012
- Galeria Piastów I / Legnica	99 405	109 973
- Galeria Piastów II / Legnica	16 586	17 988
- Galeria Piastów III / Legnica	136 399	136 860
- Pasaż Grodzki / Jelenia Góra	36 044	35 746
- Galeria Świdnicka / Świdnica	114 475	114 756
- Park Handlowy Pasaż Wiślany / Grudziądz	21 534	-
- Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	138 199	-
- Zgorzelec	9 444	9 444
- Fortepiany / Legnica	9 368	9 346
- Osiedle Ptasie / Legnica	5 944	1 159
- Mieszkanie pod wynajem / Legnica	190	192
Razem nieruchomości inwestycyjne	587 588	435 464

Nieruchomości w budowie	31.12.2013	31.12.2012
- Skarżysko Kamienna	11 156	11 156
- Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	4 329	67 341
- Krosno	7 736	6 995
- Kielce	12 212	11 987
- Park Handlowy Pasaż Wiślany / Grudziądz	-	8 431
- Galeria Piła / Piła	57 534	40 624
- Olsztyn	18 897	18 858
- Mielec	17 795	14 416
- Warszawa	1 673	769
- Kołdzko (*)	1 570	1 570
- Pogodne Centrum / Oleśnica	29 436	-
- Wejherowo	3 670	-
- Inne	112	181
Razem nieruchomości inwestycyjne w budowie	166 120	182 328

Odpisy aktualizujące nieruchomości inwestycyjne w budowie, w tym	31.12.2013	31.12.2012
- Jarosław	(62)	-
Razem odpisy na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(62)	-

Zaliczki na nieruchomości w budowie	31.12.2013	31.12.2012
- Jarosław	1 572	1 572
- Olsztyn	2 000	1 000
- Warszawa	2 650	2 650
- Galeria Piła / Piła	231	655
- Inne	246	457
Razem zaliczki na nieruchomości w budowie	6 699	6 334

Odpis aktualizujący zaliczki na nieruchomości w budowie	31.12.2013	31.12.2012
- Jarosław	(1 572)	-
Razem odpisy na zaliczki na nieruchomości w budowie	(1 572)	-

Razem nieruchomości inwestycyjne netto	758 773	624 126
w tym wykazane jako krótkoterminowe	1 570	1 570

(*)nieruchomość w Kłodzku została zaprezentowana w nieruchomościach krótkoterminowych ze względu na planowaną sprzedaż w ciągu 1 roku

Grupa w ramach nieruchomości prezentuje nieruchomości zakwalifikowane jako nieruchomości inwestycyjne, nieruchomości inwestycyjne w budowie oraz zaliczki na nieruchomości inwestycyjne.

Na koniec każdego z prezentowanych okresów, wszystkie nieruchomości inwestycyjne zakończone oraz dodatkowo na koniec 2013 roku nieruchomości inwestycyjne w Pile, Oleśnicy i Krośnie, a na koniec 2012 roku nieruchomości inwestycyjne w Pile, Grudziądzu, Chojnicach i Krośnie Grupa wyceniła w wartości godziwej korzystając z wycen niezależnych rzeczoznawców, posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe, którzy przeprowadzali ostatnio wyceny nieruchomości inwestycyjnych o podobnej lokalizacji i zaliczanych do podobnej kategorii. Pozostałe nieruchomości inwestycyjne w budowie zostały wycenione wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku wystąpił odpis aktualizujący nieruchomość inwestycyjną w budowie w Jarosławiu w kwocie 62 tys. zł oraz z odpis aktualizujący zaliczkę przekazaną na inwestycję w Jarosławiu w kwocie 1 572 tys. zł. Odpisy zostały dokonane ze względu na utratę wartości ustaloną przez porównanie wartości odzyskiwalnej z wartością bilansową. Wartość odzyskiwalna inwestycji w nieruchomości oraz zaliczki na inwestycję w Jarosławiu odpowiada ich wartości użytkowej. Odpisy aktualizujące są ujęte w pozycji 'pozostałe koszty operacyjne' sprawozdania z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych. Ww. inwestycja należy do segmentu najmu nieruchomości.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku nie wystąpiły odpisy aktualizujące nieruchomości inwestycyjne.

Kwota odsetek dotycząca kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana w inwestycjach w roku 2013 wynosi 1 196 tys. zł (w roku 2012: 616 tys. zł).

Wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela:

	Wartość godziwa	
	31.12.2013	31.12.2012
Nieruchomości inwestycyjne	598 039	441 830
Galeria Piastów I / Legnica	99 533	109 973
Galeria Piastów II / Legnica	16 589	17 988
Galeria Piastów III / Legnica	136 858	137 362
Pasaż Grodzki / Jelenia Góra	37 171	37 032
Galeria Świdnicka / Świdnica	117 058	119 334
Park Handlowy Pasaż Wiślany / Grudziądz	21 545	-
Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	144 339	-
Fortepiany Senatorska / Legnica	9 368	9 346
Osiedle Ptasie / Legnica	5 944	1 159
Zgorzelec	9 444	9 444
Mieszkanie pod najem	190	192
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	95 032	124 140
Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	-	67 400
Park Handlowy Pasaż Wiślany / Grudziądz	-	8 440
Park Handlowy Miejsce Piastowe / Krosno	7 736	7 000
Galeria Piła / Piła	57 806	41 300
Pogodne Centrum / Oleśnica	29 490	-
Razem nieruchomości inwestycyjne	693 071	565 970

Nie cała wartość godziwa ww. aktywów niefinansowych ujmowana jest w nieruchomościach inwestycyjnych. Część wartości godziwej Galerii i Parków Handlowych ujmowana jest w rozliczeniach międzyokresowych kosztów komercjalizacji oraz dofinansowania najemców. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest zaprezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w 'nieruchomościach inwestycyjnych, oraz w 'należnościach i innych aktywach'. Pierwotne wyceny nieruchomości inwestycyjnych – obiektów handlowych są dokonywane w walucie EUR, następnie przeliczane na walutę sprawozdawczą wg kursu z dnia dokonania wyceny w wartości godziwej.

Poziomy hierarchii wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz metody wyceny przedstawia poniższa tabela:

Nieruchomości inwestycyjne	Poziom hierarchii	Metoda wyceny
Galeria Piastów I / Legnica	2	dochodowa
Galeria Piastów II / Legnica	2	dochodowa
Galeria Piastów III / Legnica	2	dochodowa
Pasaż Grodzki / Jelenia Góra	2	dochodowa
Galeria Świdnicka / Świdnica	2	dochodowa
Park Handlowy Pasaż Wiślany / Grudziądz	2	dochodowa
Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	2	dochodowa
Fortepiany Senatorska / Legnica	2	porównawcza
Osiedle Ptasie / Legnica	2	porównawcza
Zgorzelec	2	porównawcza
Mieszkanie / Legnica	2	porównawcza

Nieruchomości inwestycyjne w budowie		
Galeria Piłska / Piła	2	
Park Handlowy Miejsce Piastowe /Krosno	2	mieszana wg metody pozostałościowej
Pogodne Centrum / Oleśnica	2	

Poziom 2 hierarchii wartości godziwej oznacza, że dane wejściowe dla technik wyceny stosowanych do ustalenia wartości godziwej są to dane, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązań, albo pośrednio, albo bezpośrednio i są inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie pierwszym. Dane wejściowe na poziomie 2 obejmują m. in.: ceny podobnych lub identycznych aktywów lub zobowiązań notowane na aktywnych rynkach lub na rynkach, które nie są aktywne, dane wejściowe inne niż ceny notowane, które są obserwowalne np. stopy procentowe i krzywe dochodowości obserwowalne w powszechnie przyjętych przedziałach kwotowań, zakładana zmienność, spread kredytowy, dane wejściowe potwierdzone przez rynek.

Przy ustalaniu wartości godziwej obiektów handlowych, które uzyskują lub będą uzyskiwały dochody z czynszów stosowane jest podejście dochodowe wg metody inwestycyjnej przy zastosowaniu techniki dyskontowania przyszłych strumieni pieniężnych. W przypadku galerii i centrów handlowych w budowie dodatkowo zastosowano podejście mieszane wg metody pozostałościowej. Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych o nieokreślonym przeznaczeniu, które nie generują dochodów z czynszów, do określenia ich wartości godziwej zastosowano metodę porównawczą.

Założenia przyjęte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przynoszących lub tych, które będą przynosić dochody z czynszów biorą pod uwagę m.in.: przewidywany poziom wydatków operacyjnych (w tym podatek od nieruchomości, opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu, reklamę i marketing, koszty eksploatacyjne budynku, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, utrzymanie czystości, koszty zarządzania, ubezpieczenie), szacowany czynsz rynkowy dla poszczególnych powierzchni i pięter, indeksację czynszów, potencjalną stopę pustostanów, stopę dyskontową, zaległości i straty czynszowe, analizę przepływów, kurs wymiany waluty EUR.

Dodatkowe założenia przyjęte dla nieruchomości inwestycyjnych w budowie, które w przyszłości będą przynosić dochody z czynszów obejmują: termin realizacji inwestycji oraz oddania jej do użytkowania, terminy, w których nieruchomości zaczną generować przychody, wykorzystywanie nieruchomości zgodnie z prawem oraz zasadami rynkowymi jako obiekt komercyjny, stawki czynszów, które nie powinny odbiegać od czynszów rynkowych, stopień zaawansowania budowy, szacunkowe koszty nakładów inwestycyjnych do poniesienia, zysk inwestora.

Istotne założenia przyjęte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych o nieokreślonym przeznaczeniu, tzn. nieruchomości Fortepiany, Osiedle Ptasie znajdujące się w Legnicy i nieruchomość w Zgorzelcu, obejmują: przeznaczenie i funkcję w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz stan techniczny budynków i działki, bezpieczeństwo technologii zastosowanych w nieruchomości oraz instalacji i ich podłączeń, zasada najefektywniejszego i najlepszego wykorzystania nieruchomości, położenie i dostępność nieruchomości, wielkość nieruchomości, lokalizacja, uzbrojenie terenu.

Ustalając wartość godziwą, oprócz danych pochodzących z podpisanych umów najmu uzyskiwano w głównej mierze dowody pochodzące z rynku m.in. takie jak: analizy rynku najmu powierzchni w centrach handlowych w Polsce, średnie czynsze podobnych galerii handlowych w Polsce, transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne oraz warunki zawarcia transakcji, analizy konkurencyjności lokalnych rynków. Wszystkie ww. nieruchomości inwestycyjne wycenione w wartości godziwej są aktualnie wykorzystywane zgodnie z największym i najlepszym wykorzystaniem.

Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości w budowie

Nieruchomości inwestycyjne	31.12.2013	31.12.2012
Wartość na początek okresu	435 464	351 306
Transfer z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	156 172	121 618
Nakłady i inne zwiększenia	9 922	8 681
Zyski z wyceny	4 315	2 176
Straty z wyceny	(18 285)	(48 317)
Wartość na koniec okresu	587 588	435 464

Nieruchomości inwestycyjne w budowie	31.12.2013	31.12.2012
Wartość na początek okresu	182 328	157 384
Nabycie/nakłady inwestycyjne	104 567	88 073
Transfer z innych aktywów	2 060	1 968
Odpisy aktualizujące	(62)	-
Sprzedaż	(4)	(4 658)
Inne zmniejszenia	(382)	(304)
Zyski z wyceny	33 723	62 153
Straty z wyceny	-	(670)
Transfer do nieruchomości inwestycyjnych	(156 172)	(121 618)
Wartość na koniec okresu	166 058	182 328

14. ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE ORAZ POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE

Specyfikacja środków trwałych i środków trwałych w budowie

Rzeczowe aktywa trwałe	31.12.2013	31.12.2012
Środki trwałe, w tym:	19 469	5 574
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	91	91
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 189	1 269
- urządzenia techniczne i maszyny	367	392
- środki transportu	990	2 177
- inne środki trwałe	601	249
- środki trwałe w budowie	12 231	1 396
- zaliczki na środki trwałe	4 000	-
Środki trwałe, razem	19 469	5 574

Większość środków trwałych w budowie na dzień 31 grudnia 2013 roku w kwocie 12 140 tys. zł stanowiła inwestycja w zakłady utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku (w tys. zł)

W dniu 17 października 2013 roku spółka zależna Rank Recycling Scotland Limited zawarła jako kupujący umowę sprzedaży aktywów spółki Scotgen (Dumfries) Limited (pod zarządem przymusowym) z siedzibą w Edynburgu w Szkocji za łączną cenę 1 950 tys. GBP, co wg kursu na dzień transakcji stanowi 9 611 tys. zł, z czego 100 tys. GBP (493 tys. zł) zostało zapłacone, natomiast 1 850 tys. GBP (9 118 tys. zł) zostanie zapłacone w środkach pieniężnych w ratach, z czego ostatnia rata będzie płatna w dniu 15 grudnia 2014 roku. Przejście własności aktywów nastąpiło w dniu 17 października 2013 roku. Główną przyczyną nabycia aktywów od spółki Scotgen (Dumfries) Limited (pod zarządem przymusowym) było przejęcie zespołu maszyn i urządzeń znajdującego się w Szkocji stanowiącego maszyny, wyposażenie, osprzęt, pojazdy, narzędzia, części zamienne i pozostałe wyposażenie, które po modernizacji będą użytkowane w ramach działalności polegającej na utylizacji odpadów.

Zaliczka w kwocie 4.000 tys. zł stanowi zaliczkę na zakup gruntu w Rudzie Śląskiej, w której jest planowana budowa zakładu utylizacji odpadów komunalnych.

Zmiany środków trwałych

Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych	Grunty, budynki i budowle	Maszyny i urządzenia techniczne	Środki transportu	Pozostałe	Razem
Na dzień 1 stycznia 2012	2 659	489	6 980	201	10 329
Zwiększenia - zakup	244	240	137	194	815
Zwiększenia - inne	-	-	64	-	64
Zmniejszenia - sprzedaż	-	-	(29)	-	(29)
Zmniejszenia - inne	-	-	(184)	-	(184)
Zmniejszenia - przeklasyfikowanie	-	(4)	-	-	(4)
Zwiększenia - przeklasyfikowanie	-	34	4	5	43
Na dzień 31 grudnia 2012	2 903	759	6 972	400	11 034
Na dzień 1 stycznia 2013	2 903	759	6 972	400	11 034
Zwiększenia - zakup	-	106	-	423	529
Zwiększenia - inne	-	7	-	-	7
Zmniejszenia - sprzedaż	-	(15)	(2 998)	(16)	(3 029)
Zmniejszenia - inne	-	-	(172)	-	(172)
Na dzień 31 grudnia 2013	2 903	857	3 802	807	8 369
Na dzień 1 stycznia 2012	1 485	249	3 952	93	5 779
Amortyzacja za rok	58	120	971	58	1 207
Zmniejszenia - inne	-	-	(99)	-	(99)
Zmniejszenia - sprzedaż	-	-	(29)	-	(29)
Zmniejszenia - przeklasyfikowanie	-	(2)	-	-	(2)
Na dzień 31 grudnia 2012	1 543	367	4 795	151	6 856
Na dzień 1 stycznia 2013	1 543	367	4 795	151	6 856
Amortyzacja za rok	80	130	932	72	1 214
Zmniejszenia - sprzedaż	-	-	(2 809)	(17)	(2 826)
Zmniejszenia - inne	-	(7)	(106)	-	(113)
Na dzień 31 grudnia 2013	1 623	490	2 812	206	5 131
Wartość netto					
Na dzień 31 grudnia 2012	1 360	392	2 177	249	4 178
Na dzień 31 grudnia 2013	1 280	367	990	601	3 238

Struktura własności środków trwałych

Struktura własności środków trwałych	31.12.2013	31.12.2012
a) Własne	2 254	2 368
b) Używane na podstawie umowy leasingu	984	1 810
Razem	3 238	4 178

Pozostałe informacje

Stawki amortyzacji (umorzenia) w poszczególnych grupach rzeczowych aktywów trwałych ustalono na podstawie okresów ekonomicznej użyteczności i wynoszą one odpowiednio:

- od 10 do 45 lat dla budynków,
- od 5 do 40 lat dla obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- od 3 do 40 lat dla urządzeń technicznych i maszyn,
- od 2 do 15 lat dla środków transportu,
- od 2,5 do 10 lat dla innych środków trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku nie wystąpiły okoliczności, w wyniku których Grupa powinna utworzyć istotne odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku nie wystąpiły środki trwałe wytworzone we własnym zakresie.

Grupa korzysta ze środków trwałych na podstawie umów leasingu finansowego, głównie ze środków transportu.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku na nieruchomości znajdującej się w Legnicy, stanowiącej środek trwały, była ustanowiona hipoteka umowna łączna na kwotę 197 273 tys. zł w celu zabezpieczenia wyemitowanych obligacji serii D.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku na nieruchomości znajdującej się w Legnicy, stanowiącej środek trwały, była ustanowiona hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 30 912 tys. zł w celu zabezpieczenia obligacji serii A i B.

15. WARTOŚĆ FIRMY**HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o.**

Jednostka dominująca nabyła dnia 21 września 2004 roku 100% udziałów w spółce HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o.o. przejmując nad nią pełną kontrolę.

Przejęcie zostało rozliczone zgodnie z regulacjami MSSF 3 przy użyciu metody nabycia.

W związku z tym, iż w wyniku pierwszej alokacji ceny nabycia do wartości godziwej nabytych aktywów netto wystąpiła nadwyżka wartości godziwej nabytych aktywów netto nad ceną nabycia Grupa dokonała ponownej alokacji. Ponowna ocena nie zmieniła jednak rozliczenia nabycia i powstała nadwyżkę w kwocie 3 811 tys. zł spisano w wynik okresu, tj. roku 2004.

Wartość godziwa aktywów netto na dzień nabycia wyniosła 12 802 tys. zł, natomiast cena nabycia 9 412 tys. zł stąd nadwyżka w wartości 3 811 tys. zł.

W 2013 roku spółka HIT została wykreślona z KRS i nie jest już w Grupie Kapitałowej Rank Progress S.A.

Rank Müller Sp. z o.o.

W dniu 17 czerwca 2011r. podmiot zależny „E.F. Progress II” Sp. z o.o. zawarł umowę zakupu ostatnich 30% udziałów jednostki współkontrolowanej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o.

Wystąpiła dodatnia wartość firmy w kwocie nadwyżki ceny nabycia (3 950 tys. zł) nad wartością godziwą aktywów netto (1 724 tys. zł) w kwocie 2 226 tys. zł.

Przejęcie zostało rozliczone zgodnie z regulacjami MSSF 3 przy użyciu metody nabycia.

Garissa Investments Sp. z o.o.

W dniu 22 czerwca 2011r. podmiot zależny Colin Holdings Ltd. z siedzibą w Nikozji nabył 100% udziałów spółki Garissa Investments Sp. z o.o. ze względu na niską istotność wartość firmy nie została rozpoznana.

Rank Recycling Energy Sp. z o.o.

W dniu 16 listopada 2012r. podmiot dominujący nabył 100% udziałów w jednostce Rank Recycling Energy Sp. z o.o. Przejęcie zostało rozliczone zgodnie z regulacjami MSSF 3 przy użyciu metody nabycia. Wartość godziwa aktywów netto na dzień nabycia wyniosła 2 489 tys. zł, natomiast cena nabycia 2 500 tys. zł, stąd powstała wartość firmy w kwocie 11 tys. zł, z powodu niskiej istotności została ujęta w kosztach w sprawozdaniu z dochodów całkowitych.

Pozostałe spółki Grupy

W dniu 30 października 2012 r. spółka zależna Progress XX Sp. z o.o. zawarła jako kupujący umowę sprzedaży 100% udziałów w spółce „GEMAR-UMECH” Sp. z o.o. z siedzibą w Pile za łączną cenę 17 300 tys. zł. Przejście własności udziałów, a tym samym data przejęcia nastąpiła w dniu 14 listopada 2012 r. Nabycie jednostki zależnej nie zostało rozliczone zgodnie z MSSF 3 ponieważ nabyte aktywa i przejęte zobowiązania nie stanowiły przedsięwzięcia. Główną przyczyną nabycia „GEMAR UMECH” Sp. z o.o. było przejęcie gruntu w miejscowości Piła, którego użytkowanie wieczyste posiada nabyta spółka. Na nabytej nieruchomości jest obecnie prowadzona inwestycja polegająca na budowie galerii handlowej.

W dniu 30 października 2012 r. spółka zależna Progress II Sp. z o.o. nabyła 50% udziałów w spółce Kullar Gobi Sp. z .o.o. z siedzibą w Warszawie za łączną cenę 25 tys. zł oraz zawarła umowę przeniesienia 50% praw i obowiązków wspólników w spółce KJ Investment S. Kullar i Wspólnicy Sp. j. z siedzibą w Warszawie za łączną cenę 2 013 tys. zł. W związku z przeznaczeniem ww. spółek do sprzedaży w ciągu 1 roku, nie został zastosowany MSSF 3 oraz nie została rozpoznana wartość firmy. Ww. spółki zostały zbyte w dniu 24 maja 2013 roku.

Pozostałe spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały założone lub współtworzone przez jednostkę dominującą lub jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. zatem nie powstały wartości firm z tytułu ich zawiązania.

16. AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Podatek odroczony	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Sprawozdanie z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych	
	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	8 007	2 813	5 194	623
Różnice kursowe	358	460	(102)	321
RMK czynne	855	1 291	(436)	(2 132)
Naliczone odsetki	736	470	266	395
Inne	253	126	127	(39)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	10 209	5 160	5 049	(832)

Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Wycena nieruchomości do wartości godziwej	13 841	12 958	883	6 870
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	1 853	1 853	-	(305)
Odpisy aktualizujące wartość należności	4 226	3 747	479	41
Odsetki naliczone	134	128	6	(449)
Wycena instrumentów pochodnych	81	203	(122)	46
Naliczone świadczenia pracownicze	80	88	(8)	20
Strata podatkowa do rozliczenia	25 168	17 678	7 490	5 489
Odroczony przychód	-	190	(190)	-
Utrata prawa do ulgi podatkowej	412	412	-	-
Znaki towarowe	2 457	3 195	(738)	(491)
Inne	438	219	219	10
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	48 690	40 671	8 019	11 231

Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 970	12 063
--	--	--------------	---------------

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego, w tym:	38 481	35 511
--	---------------	---------------

Aktywo z tytułu podatku odroczonego	48 690	40 671
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	10 209	5 160

W związku ze strategią optymalizacji podatkowej Grupy Kapitałowej w 2013 roku nie ujęto rezerwy, która powstałaby w kwocie 14.154 tys. zł, natomiast ujęto rezerwę w kwocie 3.342 tys. zł dotyczącą różnicy przejściowej, do której rezerwy nie ujęto w roku 2012. W roku 2012 nie ujęto rezerwy, która powstałaby w kwocie 11.809 tys. zł. Nieujęte rezerwy wynikają z dodatnich różnic przejściowych powstałych jako różnica pomiędzy wartością godziwą a kosztem wytworzenia niektórych nieruchomości prezentowanych w nieruchomościach inwestycyjnych w budowie i nieruchomościach inwestycyjnych. Grupa Kapitałowa realizuje swoją strategię podatkową zgodnie z przepisami podatkowymi. W konsekwencji Grupa Kapitałowa nie wykazała ww. zobowiązań z tytułu rezerwy na podatek odroczone, gdyż kwoty te zostaną prawdopodobnie zrealizowane do końca listopada 2014 roku i nie będą wymagały zapłaty.

17. ZAPASY

Specyfikacja zapasów:

Zapasy	31.12.2013	31.12.2012
Materiały	407	925
Produkcja w toku	2	517
Produkty gotowe - mieszkania do sprzedaży	376	2 000
Towary	111 843	111 630
Zapasy razem	112 628	115 072

Na towary w Grupie składają się głównie grunty zakupione w celu ich dalszej odsprzedaży.

Poniższa tabela prezentuje zmiany wartości zapasów w okresach sprawozdawczych:

Zmiany stanu zapasów	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Na początek okresu sprawozdawczego	115 072	110 853
Nakłady i zakupy	1 339	5 977
Zużycie na budowę	(476)	(1 322)
Sprzedaż	(1 669)	(2 811)
Zamiana	(299)	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących zapasy/ (Odpisy aktualizujące zapasy)	-	2 531
Transfer do innych aktywów	(782)	-
Inne zmniejszenia	(557)	(156)
Na koniec okresu sprawozdawczego	112 628	115 072

Na dzień 31 grudnia 2013 roku w ramach towarów Grupa ujęła:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Typ projektu	Wartość bilansowa
Opole Turawa	Opole	hipermarket	3 921
Brzeg	Brzeg	market	1 973
Wrocław/ Popowice	Wrocław	osiedle mieszkaniowe	79 034
Katowice - Centrum Multifunkcyjne	Katowice	centrum multifunkcyjne	14 748
Legnica - Browar	Legnica	mieszkania, biura	6 413
Dąbrowa Górnicza	Dąbrowa Górnicza	galeria handlowa	299
Mielec	Mielec	market budowlany	5 340
Paszowice	Paszowice	nieokreślony	61
Inne	-	-	54
Razem			111 843

Na dzień 31 grudnia 2012 roku w ramach towarów Grupa ujęła:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Typ projektu	Wartość bilansowa
Opole Turawa	Opole	hipermarket	3 921
Brzeg	Brzeg	market	1 944
Wrocław/ Popowice	Wrocław	osiedle mieszkaniowe	78 957
Katowice - Centrum Multifunkcyjne	Katowice	centrum multifunkcyjne	14 748
Legnica - Browar	Legnica	mieszkania, biura	6 403
Dąbrowa Górnicza	Dąbrowa Górnicza	galeria handlowa	299
Mielec	Mielec	market budowlany	5 262
Paszowice	Paszowice	nieokreślony	61
Inne	-	-	35
Razem			111 630

Odpisy aktualizujące zapasy na 31 grudnia 2013r.

Nazwa projektu	Typ	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Odpis aktualizujący ujęty w roku 2013	Wartość bilansowa
Zgorzelec drogi	produkty gotowe	535	535	-	-
Katowice centrum multifunkcyjne	towar	23 213	8 465	-	14 748
Legnica Podkowa mieszkania	produkty gotowe	730	354	-	376
Legnica, ul. Jaworzyńska - Centorstal	towar	752	752	-	-
Razem		25 230	10 106	-	15 124

Odpisy aktualizujące zapasy na 31 grudnia 2012r.

Nazwa projektu	Typ	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Odwrocenie odpisu aktualizującego ujęte w roku 2012	Wartość bilansowa
Zgorzelec drogi	produkty gotowe	535	535	-	-
Katowice centrum multifunkcyjne	towar	23 213	8 465	(2 378)	14 748
Legnica Podkowa mieszkania	produkty gotowe	3 515	1 515	(154)	2 000
Legnica, ul. Jaworzyńska - Centorstal	towar	752	752	-	-
Razem		28 015	11 267	(2 532)	16 748

Wyżej wymienione składniki zapasów zostały poddane testom na utratę wartości ze względu na zaistnienie przesłanek na rynku nieruchomości, które wskazywały na możliwość obniżenia wartości tych nieruchomości.

W roku 2013 oraz 2012 odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości został określony przez porównanie wartości odzyskiwalnej z wartością bilansową poszczególnych składników zapasów.

Ujęta w roku 2013 oraz 2012 wartość odzyskiwalna nieruchomości w Katowicach oraz w mieszkań w Legnicy jest na poziomie wartości godziwej. Wartość godziwa mieszkań została ustalona za pomocą podejścia rynkowego tj. wartość mieszkań została ustalona przy wykorzystaniu poziomu ceny transakcji sprzedawanych mieszkań w tej samej lokalizacji, które zostały dokonane w 2012 roku. Dane wejściowe do dokonania ww. wyceny były na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości w Katowicach została ustalona za pomocą metody pozostałościowej w podejściu mieszanym. Dane wejściowe do dokonania ww. wyceny były na poziomie 2 hierarchii wartości godziwej i stanowiły dane dotyczące obiektów podobnego typu, w tym: koszty i dochody z tytułu wynajmu, stawki czynszu poszczególnych powierzchni najmu, wzrost generowanego dochodu, poziom pustostanów, koszty budowy, poziom cen możliwy do osiągnięcia na rynku z wynajmu powierzchni, zysk inwestora. Wartość nieruchomości w Katowicach w stanie przyszłym oszacowano w podejściu dochodowym metodą zysków, techniką zdyskontowanych strumieni pieniężnych. Nieruchomość w Katowicach nie jest wykorzystywana zgodnie z największym i najlepszym wykorzystaniem polegającym w tym przypadku na budowie obiektu wielofunkcyjnego. Przyczyną wykorzystywania ww. nieruchomości w inny sposób jest spowodowane realizacją przez Grupę innych, bardziej opłacalnych projektów inwestycyjnych. Wyceny mieszkań w Legnicy oraz nieruchomości w Katowicach były jednorazowymi wycenami dokonanymi w celu ustalenia kwoty odpisu lub odwrócenia odpisu aktualizującego zapasy.

Wartość odzyskiwalna nieruchomości w Zgorzelcu oraz w Legnicy na ul. Jaworzyńskiej w roku 2013 oraz 2012 odpowiada ich wartości użytkowej.

Odwroćenie odpisów aktualizujących zapasy w 2012 r. zostało ujęte w pozycji 'pozostałe przychody operacyjne' sprawozdania z zysków i strat lub pozostałych dochodów całkowitych. Ww. zapasy należą do segmentu sprzedaży nieruchomości.

W roku 2013 ani w roku 2012 nie aktywowano żadnych odsetek dotyczących kosztów finansowania zewnętrznego na towarach.

W roku 2013 na nieruchomościach stanowiących zapasy w Katowicach, we Wrocławiu, Dąbrowie Górniczej, Legnicy-Browar oraz w Opolu o łącznej wartości bilansowej 104 415 tys. zł były ustanowione hipoteki:

- Katowice: 2 hipoteki umowne łączne na kwotę 317 273 tys. zł – hipoteki stanowią zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii C oraz D,
- Wrocław: 2 hipoteki umowne łączne na kwotę 317 273 tys. zł – hipoteki stanowią zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii C oraz D,
- Dąbrowa Górnicza: hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 3 000 tys. zł oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 3 250 tys. zł – ustanowione przez współwłaściciela nieruchomości
- Legnica-Browar: 2 hipoteki umowne łączne na kwotę 317 273 tys. zł – hipoteki stanowią zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii C oraz D,
- Opole: hipoteka umowna łączna na kwotę 197 273 tys. zł – hipoteka stanowi zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii D.

W roku 2012 na nieruchomościach stanowiących zapasy w Katowicach, we Wrocławiu, Dąbrowie Górniczej i Legnicy-Browar o łącznej wartości bilansowej 66 093 tys. zł były ustanowione hipoteki:

- Katowice: hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 30 000 tys. zł, hipoteka umowna łączna kaucyjna do 1 500 tys. zł - obie hipoteki stanowiły zabezpieczenie kredytów; 3 hipoteki umowne łączne kaucyjne do kwoty 150 912 tys. zł – hipoteki stanowiły zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii A, B, C,
- Wrocław: hipoteka kaucyjna na kwotę 120 000 tys. zł – hipoteka stanowiła zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii C, ustanowiona na gruntach o wartości bilansowej 44 643 tys. zł,
- Dąbrowa Górnicza: hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 3 000 tys. zł oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 3 250 tys. zł – ustanowione przez współwłaściciela nieruchomości,
- Legnica-Browar: 3 hipoteki umowne łączne kaucyjne do kwoty 150 912 tys. zł – hipoteki te stanowiły zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii A, B i C.

Obligacje serii A, B i C zostały już wykupione przez Spółkę.

18. NALEŻNOŚCI I INNE AKTYWA

Specyfikacja należności i innych aktywów długoterminowych

Należności i inne aktywa długoterminowe	31.12.2013	31.12.2012
Inwestycje w papiery wartościowe	24	24
Udzielone pożyczki	15 618	18 682
Koszty komercjalizacji nieruchomości inwestycyjnych	8 427	4 898
Należności inne długoterminowe	3 053	1 769
Pozostałe koszty rozliczane w czasie	6	111
Razem należności i inne aktywa netto	27 128	25 484
Odpisy aktualizujące	542	-
Należności i inne aktywa brutto	27 670	25 484

Specyfikacja należności i innych aktywów krótkoterminowych

Należności i inne aktywa krótkoterminowe	31.12.2013	31.12.2012
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	25 654	32 740
Rozliczenia międzyokresowe	2 385	1 930
Razem	28 039	34 670
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	28 039	34 670

Specyfikacja należności krótkoterminowych

Należności krótkoterminowe z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	31.12.2013	31.12.2012
Należności z tytułu dostaw i usług	5 632	9 041
Należności publiczno-prawne	13 353	9 554
Pozostałe należności i inne aktywa	6 669	14 145
<i>w tym należności z tytułu sprzedaży inwestycji</i>	-	7 581
<i>w tym należność z tytułu wywłaszczenia nieruchomości w Katowicach</i>	4 500	4 500
<i>w tym kaucja dotycząca CH Eden</i>	1 005	1 005
Razem należności netto	25 654	32 740
Odpisy aktualizujące wartość należności	26 672	23 404
Należności brutto	52 326	56 144
Razem należności netto	25 654	32 740
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	25 654	32 740

Wiekowanie należności handlowych przeterminowanych

Należności przeterminowane	31.12.2013	31.12.2012
do 90 dni	2 771	5 423
od 91 do 180 dni	327	1 065
od 181 do 360 dni	2 894	3 136
powyżej 360 dni	14 110	7 500
Razem należności przeterminowane	20 102	17 124
Odpisy aktualizujące należności przeterminowane	(9 737)	(7 878)
Razem należności przeterminowane netto	10 365	9 246

Zmiany odpisów aktualizujących należności

Odpisy aktualizujące	31.12.2013	31.12.2012
Saldo początkowe	23 404	22 672
Utworzenie	4 279	1 459
Nabycie w związku z nabyciem jednostki zależnej	-	292
Wykorzystanie	(32)	-
Rozwiązanie	(437)	(247)
Przekwalifikowanie z/(na) odpisy aktualizujące towary	-	(772)
Saldo końcowe	27 214	23 404

Ujęcie i odwrócenie odpisów aktualizujących należności zostało ustalone poprzez ocenę prawdopodobieństwa otrzymania przeterminowanych i wątpliwych należności. Odpisy oraz rozwiązanie i wykorzystanie odpisów należności prezentowane jest w pozycji 'pozostałe koszty operacyjne' oraz 'pozostałe przychody operacyjne' sprawozdania z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych, jedynie odpis aktualizujący pożyczkę udzieloną w kwocie 542 tys. zł został ujęty w pozycji 'koszty finansowe' sprawozdania z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych.

Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych krótkoterminowych

Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	31.12.2013	31.12.2012
Koszty ubezpieczeń	199	253
Koszty komercjalizacji nieruchomości w budowie	2 022	1 521
Pozostałe koszty rozliczane w czasie	164	156
Razem	2 385	1 930

Na rozliczenia międzyokresowe składały się koszty lat przyszłych, na które wydatki zostały poniesione w danym roku. Koszty komercjalizacji nieruchomości stanowią nakłady poniesione na agenta leasingowego oraz na przystosowanie lokali w nieruchomościach inwestycyjnych do wynajmu.

19. KRÓTKOTERMINOWE INWESTYCJE W PAPIERY WARTOŚCIOWE

W dniu 17 czerwca 2013 r. jednostka dominująca Rank Progress S.A. objęła 150 szt. obligacji serii A spółki External Way Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu o wartości nominalnej 15 000 tys. zł oraz 150 szt. obligacji serii A Profes Development Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu o wartości nominalnej 15 000 tys. zł. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, tj. równe stawce WIBOR 6M powiększone o marżę 5,50%. Odsetki będą wypłacane w okresach 6-miesięcznych. Wykup obligacji nastąpi w terminie 36 miesięcy po dacie emisji, czyli w dniu 14 czerwca 2016 roku.

W dniu 6 grudnia 2013 roku zostały wykupione przez emitentów posiadane obligacje serii A jednostek External Way Sp. z o.o. w liczbie 150 szt. za cenę 14 690 tys. zł oraz Profes Development Sp. z o.o. w liczbie 61 szt. za cenę 5 977 tys. zł.

Pozostałe obligacje serii A w liczbie 89 szt. i wartości nominalnej 8 900 tys. zł są przeznaczone do zbycia przez podmiot dominujący w roku 2014.

20. ŚRODKI PIENIĘŻNE

Specyfikacja

Środki pieniężne	31.12.2013	31.12.2012
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	14 326	10 845
Pozostałe środki pieniężne	838	226
Razem środki pieniężne	15 164	11 071
- w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	6 710	2 944

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania na dzień 31 grudnia 2013 roku stanowiły środki pieniężne na kontach spółki Progress XI Sp. z o.o., Progress XIII Sp. z o.o., Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA, Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA oraz E.F. Progress XI Sp. z o.o. - SKA, ze względu na ograniczenia w ich dysponowaniu wynikające z umów kredytowych.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania na dzień 31 grudnia 2012 roku stanowiły środki na kontach spółek Progress XI Sp. z o.o. oraz Progress XIII Sp. z o.o., ze względu na ograniczenia w ich dysponowaniu wynikające z umów kredytowych.

21. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów trwałych zakwalifikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Poniższe opisy dotyczą danych porównawczych.

W dniu 30 października 2012 r. spółka zależna Progress II Sp. z o.o. nabyła 50% udziałów w spółce Kullar Gobi Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za łączną cenę 25 tys. zł oraz zawarła umowę przeniesienia 50% praw i obowiązków wspólników w spółce KJ Investment S. Kullar i Wspólnicy Sp. j. z siedzibą w Warszawie za łączną cenę 2 013 tys. zł. Grupa udzieliła ww. jednostkom pożyczek o łącznej wartości bilansowej na dzień 31 grudnia 2012 r. 407 tys. zł. Spółki były na dzień 31 grudnia 2012 roku ujęte, ze względu na planowaną sprzedaż w ciągu 1 roku, w aktywach trwałych przeznaczonych do sprzedaży według MSSF 5. W dniu 24 maja 2013 roku jednostka pośrednio zależna Progress II Sp. z o.o. zawarła umowy sprzedaży udziałów w ww. spółkach za łączną cenę 2 038 tys. zł. Termin zapłaty został ustalony na 1 czerwca 2018 roku.

W dniu 8 lutego 2012 roku spółka zależna Progress X Sp. z o.o. podpisała ze spółką Kalisz Retail Sp. z o.o. - dawniej Plantago Sp. z o.o., spółka połączoną z funduszami Blackstone Real Estate umowę sprzedaży Galerii Tęcza w Kaliszu. Warunki zawarte w przyrządzonej umowie sprzedaży były warunkami rynkowymi. Wartość przedmiotowej transakcji wyniosła 36 302 tys. EUR netto.

W pozycji 'wynik na nieruchomościach' ujęto wynik na dokonanej w 2012 roku sprzedaży nieruchomości w Kaliszu w kwocie - 3 097 tys. zł. Ww. wynik zostały także przedstawiony w nocie 27.

W roku 2013 ani w roku 2012 nie zostały aktywowane żadne odsetki dotyczące kosztów finansowania zewnętrznego w aktywach trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	31.12.2013	31.12.2012
Inwestycje w jednostki przeznaczone do sprzedaży	-	2 445
Razem	-	2 445

22. KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał podstawowy

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2013 roku:

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%
Elsoria Trading Limited	2 471 840	247 184	4 943 680	6,65%	9,25%
Noble Funds TFI S.A.	2 932 434	293 243	2 932 434	7,89%	5,49%
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%	100%

Łączna liczba akcji będących w posiadaniu funduszy zarządzanych przez Noble Funds i głosów z tych akcji jest określona wg. najlepszej wiedzy jednostki dominującej.

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, natomiast warunkowe podwyższenie kapitału o 8 tys. zł w związku z emisją akcji serii D zostało zarejestrowane we właściwym Sądzie w dniu 10 sierpnia 2011 roku. Celem emisji akcji serii D była realizacja Programu Motywacyjnego.

Dnia 8 lipca 2010 roku, dopuszczone do obrotu akcje serii B oraz C zadebiutowały na parkiecie podstawowym GPW w Warszawie. Akcje serii D zostały dopuszczone do obrotu giełdowego w dniu 20 marca 2013 roku, natomiast wprowadzone do obrotu giełdowego zostały w dniu 25 marca 2013 roku.

W 2012 roku została wypłacona dywidenda dla akcjonariuszy jednostki dominującej w ten sposób, że zysk jednostki dominującej za 2011 rok w kwocie 45 979 tys. zł oraz część zysku z lat ubiegłych przelanego na kapitał zapasowy w kwocie 4 167 tys. zł zostały przeznaczone na dywidendę za 2011 rok, co zostało dokładniej opisane w punkcie 34. niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia jednostki dominującej z dnia 10 kwietnia 2012 r. o nabyciu akcji własnych w liczbie nie większej niż 10% ogólnej liczby akcji przeniesiono kwotę 50 000 tys. zł z kapitału zapasowego na kapitał rezerwowy. Ww. kwota została przeznaczona na nabycie akcji własnych, które może nastąpić w okresie nie dłuższym niż do dnia 10 kwietnia 2015 roku.

W okresie od 8 czerwca 2012 r. do 24 lipca 2012 roku jednostka dominująca dokonała skupu 25 432 szt. akcji własnych za łączną cenę 223 tys. zł. Kwota 223 tys. zł, za którą zakupiono akcje własne, została z powrotem przeniesiona z kapitału rezerwowego na kapitał zapasowy, skutkiem czego pozostała w kapitale rezerwowym kwota przeznaczona na dalszy wykup akcji własnych wynosi 49 777 tys. zł.

Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 10 groszy każda i zostały w pełni opłacone.

23. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**Specyfikacja zobowiązań finansowych**

Zobowiązania finansowe	31.12.2013	31.12.2012
Kredyty i pożyczki	379 727	262 491
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	985	1 911
Pochodne instrumenty finansowe	458	1 066
Obligacje	126 601	99 830
Zobowiązania finansowe razem, w tym:	507 771	365 298
- długoterminowe, w tym	291 516	254 399
- powyżej 1 roku do 3 lat	143 714	183 214
- powyżej 3 roku do 5 lat	43 054	7 787
- powyżej 5 lat	104 748	63 398
- krótkoterminowe	216 255	110 899

Specyfikacja zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Zobowiązania z tyt. kredytów bankowych i pożyczek	31.12.2013	31.12.2012
Kredyty bankowe, w tym	351 935	262 491
- długoterminowe, w tym	164 596	252 298
- powyżej 1 roku do 3 lat	17 391	181 122
- powyżej 3 roku do 5 lat	42 457	7 778
- powyżej 5 lat	104 748	63 398
- krótkoterminowe	187 339	10 193
Pożyczki, w tym	27 792	-
- długoterminowe	597	-
- powyżej 1 roku do 3 lat	597	-
- krótkoterminowe	27 195	-
Kredyty i pożyczki razem, w tym:	379 727	262 491
- długoterminowe	165 193	252 298
- krótkoterminowe	214 534	10 193

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2013 roku:

Bank / Pożyczkodawca	Kredyt wg umowy		Kwota pozostała do spłaty (z odsetkami)		Warunki oprocentowania wg stanu na 31.12.2013r.	Termin spłaty na dzień 31.12.2013r.
	waluta	tys. zł	waluta	tys. zł		
BZ WBK SA	20 000 TEUR	-	17 277 TEUR	71 651	EURIBOR 1M+marża	2014-08-31
BZ WBK SA	29 317 TEUR	-	25 064 TEUR	103 946	EURIBOR 1M+marża	2014-09-01
PKO BP SA	6 779 TEUR	-	6 053 TEUR	25 101	EURIBOR 3M+marża	2032-02-01
BRE Bank S.A.	18 709 TEUR	-	17 735 TEUR	73 551	EURIBOR 1M+marża	2027-06-30
PEKAO Bank Hipoteczny S.A.	2 762 TEUR	-	2 753 TEUR	11 416	WIBOR 3M + marża	2018-11-29
BRE Bank S.A.	-	71 500	-	53 091	WIBOR 1M+marża	2023-12-20
BRE Bank S.A.	-	7 500	-	2 752	WIBOR 1M+marża	2014-07-31
BRE Bank Hipoteczny S.A.	5 416 TEUR	-	2 092 TEUR	8 676	EURIBOR 3M+marża	2029-09-20
BRE Bank Hipoteczny S.A.	-	3 000	-	1 751	WIBOR 1M+marża	2014-11-24
Razem	82 983 TEUR	82 000	70 974 EUR	351 935		

W dniu 21 sierpnia 2013 roku został podpisany aneks do umowy kredytowej pomiędzy spółką Progress XI Sp. z o.o. a BRE Bank SA zwiększający udzieloną kwotę kredytu inwestycyjnego o 4 500 tys. EUR w celu

sfinansowania pożyczek wewnątrzgrupowych, sfinansowanie wypłaty dywidendy do spółki E.F. Progress VI Sp. z o.o. lub innej formy dystrybucji do jednostki dominującej Rank Progress S.A. W 3 kwartale 2013 roku zostały także zmienione zabezpieczenia ww. kredytu, w ten sposób, że podwyższono kwoty hipoteki łącznej, zastawu na całości udziałów Progress XI Sp. z o.o., zastawów rejestrowych ustanowionych na rachunkach bankowych oraz na zbiorze rzeczy i praw oraz kwotę poręczenia udzielonego przez podmiot dominujący.

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2012 roku:

Bank / Pożyczkodawca	Kredyt wg umowy		Kwota pozostała do spłaty (z odsetkami)		Warunki oprocentowania wg stanu na 31.12.2012r.	Termin spłaty na dzień 31.12.2012r.
	waluta	tys. zł	waluta	tys. zł		
BZ WBK SA	20 000 TEUR	-	17 829 TEUR	72 888	EURIBOR 1M+marża	2014-08-31
BZ WBK SA	29 317 TEUR	-	26 080 TEUR	106 673	EURIBOR 1M+marża	2014-09-01
PKO BP SA	6 779 TEUR	-	6 385 TEUR	26 105	EURIBOR 3M+marża	2032-02-01
BRE Bank S.A.	14 209 TEUR	-	13 900 TEUR	56 825	EURIBOR 1M+marża	2027-06-30
Razem	70 305 TEUR	-	64 194 EUR	262 491		

Zabezpieczenia spłaty kredytów

Na dzień 31 grudnia 2013 roku główne zabezpieczenie spłaty kredytów stanowiły:

Kredyty zaciągnięte w BZ WBK S.A.:

- hipoteka łączna na nieruchomościach przynależnych do Centrum Handlowego Galeria Piastów w Legnicy do kwoty 68.516.267,90 EUR
- zastaw na udziałach w spółce Progress XIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 68.516.267,90 EUR,
- zastaw na rachunkach bankowych Progress XIII Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 68.516.267,90 EUR,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- przelew praw z umów ubezpieczenia nieruchomości i z umów najmu,
- poręczenie Rank Progress S.A. do kwoty 68.516.267,90 EUR
- dwa weksle in blanco zabezpieczające kredyty, odsetki i inne należności w ramach umów kredytów zaciągniętych na budowę Centrum Handlowego Galeria Piastów.

Kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A.:

- hipoteka umowna zwykła w kwocie 6 917 tys. EUR oraz umowna kaucyjna do kwoty 1 383 tys. EUR na wieczystym użytkowaniu gruntu położonym w Jeleniej Górze,
- cesja wierzytelności z aktualnych umów najmu powierzchni Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze,
- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze,
- weksel in blanco zabezpieczający kredyt inwestycyjny na budowę Pasażu Grodzkiego w Jeleniej Górze,
- zastaw rejestrowy na udziałach Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 46.051.393,76 PLN,
- poręczenie weksla przez spółkę Rank Progress S.A.
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe.

Kredyt zaciągnięty w BRE Bank S.A.:

- hipoteka łączna do kwoty 30.066.000 EUR na nieruchomościach położonych w Świdnicy,
- zastaw rejestrowy i finansowy na całości udziałów spółki Progress XI Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 30.066.000 EUR,
- zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw Progress XI Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 30.066.000 EUR,
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Progress XI Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 30.066.000 EUR,
- cesja praw z m.in. umów najmu przyszłej galerii położonej w Świdnicy,
- poręczenie spłaty kredytu przez spółkę Rank Progress S.A. do maksymalnej kwoty 30.066.000 EUR
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe.

Kredyt zaciągnięty w PEKAO Bank Hipoteczny S.A.:

- hipoteka do sumy 26.060.000 PLN zabezpieczająca spłatę wierzytelności Banku wynikających z Kredytu Budowlanego oraz wynikające z niego opłaty, prowizje i koszty,
- hipoteka do sumy 6.200.000 PLN zabezpieczająca spłatę wierzytelności Banku wynikających z Kredytu

- VAT oraz wynikające z niego opłaty, prowizje i koszty,
- hipoteka do sumy 6.280.000 EUR zabezpieczająca spłatę wierzytelności Banku wynikających z Kredytu Inwestycyjnego oraz wynikające z niego opłaty, prowizje i koszty,
- zastaw rejestrowy, a do czasu jego ustanowienia zastaw finansowy, na wszystkich istniejących i przyszłych akcjach w spółce Kredytobiorcy,
- zastaw rejestrowy, a do czasu jego ustanowienia zastaw finansowy, na wszystkich istniejących i przyszłych udziałach w spółce Komplementariusza,
- zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na wszystkich Rachunkach Bankowych prowadzonych na firmę Kredytobiorcy,
- umowa podporządkowania spłaty pożyczek udzielonych Kredytobiorcy obecnie i na przyszłość spłacie Kredytu,
- umowa podporządkowania wypłaty dywidendy spłacie Kredytu, zawarta z Akcjonariuszami,
- cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia Projektu,
- cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości,
- cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia utraty zysku z działalności gospodarczej Kredytobiorcy (Business Interruption) na co najmniej okresy 12-miesięczne, w kwocie równej 12-miesięcznym przychodom z Umów Najmu,
- cesja wierzytelności z Kontraktu Budowlanego,
- cesja wierzytelności z gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej dobrego i terminowego wykonania Kontraktu Budowlanego,
- cesja wierzytelności z gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej usunięcia wad i usterek w Budynku na kwotę nie niższą niż kwota wynikająca z Kontraktu Budowlanego,
- cesja wierzytelności z zawartych i przyszłych umów najmu,
- gwarancja korporacyjna na wypadek wystąpienia Przekroczenia Kosztów Budowy, udzielona na rzecz Kredytobiorcy przez Gwaranta, w wysokości odpowiadającej 5% Budżetu Projektu z wyłączeniem kosztów nabycia gruntu uwzględnionych w Budżecie Projektu,
- gwarancja korporacyjna na wypadek wystąpienia obowiązku podwyższenia Kaucji DSRA do 6-krotności miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej wynikającej z Kredytu Inwestycyjnego, jeśli należności od któregośkolwiek z najemców Nieruchomości będą wymagalne za okres przekraczający 3 miesiące,
- kaucja na Rachunku Rezerwy na Nakłady Inwestycyjne (Capex) prowadzonym w Banku,
- oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań wynikających z Umowy,
- pełnomocnictwa do dysponowania Rachunkami Bankowymi wraz z blokadą warunkową.

Kredyt zaciągnięty w BRE Bank S.A.:

- hipoteka łączna do kwoty 158.000.000 zł na nieruchomościach położonych w Lipienicach koło Chojnic,
- zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach i akcjach spółki Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 158.000.000 PLN,
- zastaw na wierzytelnościach pieniężnych przysługujących Progress XXIII Sp. z o.o. od Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 158.000.000 PLN ,
- zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw majątkowych Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 158.000.000 PLN,
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 158.000.000 PLN,
- cesja praw z m.in. umów najmu Centrum Handlowo Usługowego Brama Pomorza w Chojnicach,
- poręczenie spłaty kredytów przez spółkę Rank Progress S.A. do maksymalnej kwoty 122.250.000 PLN
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe.

Kredyt zaciągnięty w BRE Bank Hipoteczny S.A.:

- hipoteka umowna do kwoty 10.831.904 EUR na nieruchomościach położonych w miejscowości Spalice, Gmina Oleśnica,
- hipoteka umowna do kwoty 4.500.000 PLN na nieruchomościach położonych w miejscowości Spalice, Gmina Oleśnica,
- cesja praw z m.in. umów najmu, umowy z generalnym wykonawcą inwestycji,
- zastaw rejestrowy na udziałach i akcjach spółki E.F. Progress XI Sp. z o.o. SKA do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.831.904 EUR,
- zastaw rejestrowy na udziałach spółki E.F. Progress XI Sp. z o.o. do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 10.831.904 EUR,
- poręczenie Wspólników E.F. Progress XI Sp. z o.o. SKA do wysokości 10.831.924 EUR każdy,
- pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie ustawy Prawo bankowe.

Specyfikacja zobowiązań z tytułu leasingu finansowego

	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego, w tym	985	1 911
- długoterminowe, w tym	221	1 035
- powyżej 1 roku do 3 lat	221	1 026
- powyżej 3 roku do 5 lat	-	9
- krótkoterminowe	764	876

Grupa użytkuje niektóre maszyny, urządzenia oraz środki transportu na podstawie umów leasingu finansowego.

Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych przedstawia się następująco:

Minimalne opłaty leasingowe	2013		2012	
	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca płatności	Minimalne opłaty	Wartość bieżąca płatności
- do roku	832	764	1 026	876
- od roku do pięciu lat	241	221	1 132	1 035
Suma minimalnych opłat leasingowych	1 073	985	2 158	1 911
Pomniejszona o koszty finansowe	(88)	-	(247)	-
Bieżąca wartość minimalnych opłat leasingowych	985	985	1 911	1 911

Specyfikacja zobowiązań z tytułu wyceny pochodnych instrumentów finansowych

	31.12.2013	31.12.2012
Pochodne instrumenty finansowe, w tym	458	1 066
- długoterminowe	33	1 066
- powyżej 1 roku do 3 lat	33	1 066
- krótkoterminowe	425	-

Specyfikacja zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji

	31.12.2013	31.12.2012
Wyemitowane instrumenty finansowe, w tym	126 601	99 830
- długoterminowe, w tym	126 069	-
- powyżej 1 roku do 3 lat	126 069	-
- krótkoterminowe	532	99 830

Zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 grudnia 2013 roku stanowią zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii D oraz E, natomiast na 31 grudnia 2012 roku zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii C.

W dniu 8 maja 2013 roku Zarząd jednostki dominującej podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji. Przedmiotem emisji było do 150 000 szt. nie mających formy dokumentu, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej do 150 000 tys. zł. Zgodnie z ww. uchwałą oprocentowanie obligacji jest zmienne, tj. równe stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę 5,50%. Odsetki są wypłacane w okresach 6-miesięcznych. Wykup obligacji nastąpi w terminie 36 miesięcy po dacie emisji, czyli w dniu 14 czerwca 2016 roku. Celem emisji obligacji był wykup części obligacji serii C, dokończenie inwestycji w obecnie budowane galerie handlowe oraz jako wkład własny w galerie, których budowa jest planowana w przyszłości, a także wkład własny w inwestycję polegającą na budowie zakładów termicznego przekształcania odpadów. W dniu 12 czerwca 2013 roku został dokonany przydział 131 750 szt. obligacji serii D o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1 tys. zł, o łącznej wartości nominalnej 131 750 tys. zł. W dniu 14 czerwca obligacje serii D zostały zarejestrowane przez KDPW. W wyniku emisji obligacji serii D, 45 000 szt. obligacji serii C zostało wyrejestrowanych, w związku z ich wykupem ze środków uzyskanych z emisji obligacji serii D.

Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii D, obligatariuszom przysługuje prawo do wcześniejszego wykupu obligacji m.in. w przypadku, gdy po dniu emisji obligacji Walne Zgromadzenie jednostki

dominującej podejmie uchwałę o wypłacie dywidendy lub skupu akcji jednostki dominującej lub jednostka dominująca dokona wypłaty dywidendy lub skupu akcji lub zostanie podjęta uchwała przez właściwy organ o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy lub taka zaliczka zostanie wypłacona.

Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii D, łączny poziom zadłużenia z tytułu wyemitowanych obligacji, których termin zapadalności przypada przed dniem lub w dniu wykupu obligacji oraz kredytów zaciągniętych przez jednostkę dominującą nie może przekroczyć 170 mln zł (łącznie z obligacjami) do dnia wykupu obligacji serii C oraz 150 mln zł po tej dacie. Wskaźnik „zadłużenie oprocentowane / kapitały własne” powinien zostać utrzymany poniżej 3,0x.

Zabezpieczenie wyemitowanych obligacji serii D stanowią ustanowione w 2013 roku:

- Hipoteka umowna łączna na kwotę 197 273 tys. PLN na nieruchomości stanowiącej środek trwały znajdującej się w Legnicy
- Hipoteka umowna łączna na kwotę 197 273 tys. PLN na nieruchomości Browar/ Legnica,
- Hipoteka umowna łączna na kwotę 197 273 tys. PLN na nieruchomości Osiedle Ptasia/ Legnica,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 197 273 tys. PLN na nieruchomości w Katowicach,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 197 273 tys. PLN na nieruchomości w Zgorzelcu,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 197 273 tys. PLN na nieruchomości we Wrocławiu,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 197 273 tys. PLN na nieruchomości w Opolu,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 197 273 tys. PLN na nieruchomości w Olsztynie,
- hipoteka umowna łączna na kwotę 197 273 tys. PLN na nieruchomości w Skarżysku Kamiennej.

Ww. nieruchomości są własnością jednostek należących do Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A.

W dniu 4 grudnia 2013 roku Zarząd jednostki dominującej podjął uchwałę w sprawie emisji 18 000 szt. obligacji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1 000 PLN każda o łącznej wartości nominalnej 18 000 tys. zł. Oprocentowanie obligacji jest zmienne tj. równe stawce WIBOR 6M z szóstego dnia roboczego przed rozpoczęciem danego okresu odsetkowego powiększone o marżę 5,5%. Wykup obligacji nastąpi w dniu 14 czerwca 2016 roku. Zabezpieczeniem obligacji serii E są hipoteki na prawach własności nieruchomości gruntowych należących do jednostki współzależnej NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. (przy czym hipoteki nie zostały jeszcze wpisane do ksiąg wieczystych) oraz poręczenie udzielone przez Pana Jana Mroczkę. Oba zabezpieczenia zostały ustanowione do 27 000 tys. zł każde. Nieruchomości będące przedmiotem zabezpieczenia zostaną podzielone geodezyjnie, następnie z zabezpieczenia zostanie wyłączona część tych nieruchomości. Nieruchomości pozostające przedmiotem zabezpieczenia po dokonanej podziale geodezyjnym będą stanowiły wartość 32 059 tys. zł według operatu niezależnego rzeczoznawcy, natomiast wartość bilansowa tych nieruchomości na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 9 091 tys. zł, z czego Grupa Kapitałowa Rank Progress S.A. ujmuje 50 % wartości w pozycji „nieruchomości inwestycyjne” sprawozdania z sytuacji finansowej, czyli kwotę 4 545 tys. zł

W dniu 9 grudnia 2013 roku zostały wykupione pozostałe 55 000 tys. zł obligacji serii C. Środki na wykup tej części obligacji serii C pochodziły przede wszystkim z wcześniejszego wykupu posiadanych obligacji serii A jednostek External Way Sp. z o.o. w kwocie 14 690 tys. zł oraz Profes Development Sp. z o.o. w kwocie 5 977 tys. zł, ze środków pochodzących z emisji obligacji serii E w kwocie 18 000 tys. zł oraz z pożyczki krótkoterminowej zaciągniętej od Elsonia Trading Limited z siedzibą na Cyprze w kwocie 25 000 tys. zł. Ww. środki zostały także przeznaczone m.in. na zapłatę odsetek od obligacji serii C oraz D, przypadających do zapłaty w grudniu 2013.

Zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 grudnia 2012 stanowiły wyemitowane w dniu 9 grudnia 2010 roku 100 tys. sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii C o oprocentowaniu WIBOR 6M + 5% z terminem wykupu na 9 grudnia 2013 roku o kuponach odsetkowych płatnych co pół roku.

Zabezpieczenie obligacji serii C na dzień 31 grudnia 2012 roku stanowiły ustanowione w roku 2010:

- hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości Browar/ Legnica,
- hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości Fortepiany/ Legnica,
- hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości w Katowicach,
- hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości we Wrocławiu – działka o powierzchni 3,7720 ha
- hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości we Wrocławiu – działki o łącznej powierzchni 3,0691 ha
- hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości w Zgorzelcu – działki o łącznej powierzchni 2,669 ha,
- hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 120 000 tys. PLN na nieruchomości w Zgorzelcu – działki o łącznej powierzchni 1,8223 ha.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku ani na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego hipoteki dotyczące zabezpieczenia obligacji serii C nie zostały jeszcze wykreślone z ksiąg wieczystych.

W drugim kwartale 2013 roku właściwy Sąd wykreślił wszystkie, ustanowione jako zabezpieczenie wykupionych w ubiegłych latach obligacji serii A i B, hipoteki kaucyjne, które były wpisane w Księdze Wieczyste nieruchomości:

- hipoteka kaucyjna na kwotę 30 912 tys. PLN na nieruchomości Browar/ Legnica,
- hipoteka kaucyjna na kwotę 30 912 tys. PLN na nieruchomości Fortepiany/ Legnica,
- hipoteka kaucyjna na kwotę 30 912 tys. PLN na nieruchomości przy ul. Złotoryjskiej 63 w Legnicy,
- hipoteka kaucyjna na kwotę 30 912 tys. PLN na nieruchomości w Katowicach.

24.ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Specyfikacja zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań

	31.12.2013	31.12.2012
Długoterminowe	-	-
Krótkoterminowe, w tym	55 635	32 618
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 333	4 475
b) zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i inne	3 928	5 971
c) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	458	903
e) zobowiązania z tytułu nabytych usług budowlanych i gruntów	23 899	11 734
f) zobowiązania z tytułu nabycia nieruchomości w Szkocji	9 218	-
g) zobowiązania z tytułu nabycia spółki zależnej	2 500	2 500
h) inne zobowiązania, w tym:	10 299	7 035
- kaucje otrzymane - Galeria Piastów / Legnica	624	650
- kaucje otrzymane - Galeria Świdnicka / Świdnica	264	269
- kaucje otrzymane - Brama Pomorza / Chojnice	115	-
- kaucje zatrzymane dotyczące prac budowlanych	8 810	5 335
- zaliczki	266	-
- inne	220	781
Razem	55 635	32 618

Wzrost zobowiązań krótkoterminowych dotyczących zobowiązań z tytułu nabycia usług budowlanych i gruntów oraz kaucji zatrzymanych dotyczących prac budowlanych w 2013 roku jest spowodowany przede wszystkim zwiększoną aktywnością inwestycyjną polegającą na budowie Centrum Handlowego Brama Pomorza w Chojnicach oraz Galerii Handlowej w Pile.

25.PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Struktura przychodów ze sprzedaży	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Sprzedaż produktów i usług	44 979	45 259
Sprzedaż towarów	574	-
Zmiana stanu produktów	2 561	(13 600)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	2 033	4 711
Razem	50 147	36 370

Całość przychodów ze sprzedaży została osiągnięta przez Grupę na rynku krajowym.

Na przychody ze sprzedaży produktów i usług w latach 2013 oraz 2012 składały się następujące pozycje:

Sprzedaż produktów i usług	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Przychody z wynajmu powierzchni w Galeriach Handlowych	40 820	36 759
Przychody ze sprzedaży przed otwarciem obiektów handlowych	615	1 709
Refaktury za usługi i roboty budowlane	544	2 357
Sprzedaż produktów - mieszkania	896	2 918
Pozostałe	2 104	1 516
Razem	44 979	45 259

26. SPECYFIKACJA KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Koszty działalności operacyjnej	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Amortyzacja	1 375	1 436
Zużycie materiałów i energii	9 250	12 149
Usługi obce	18 215	13 000
- <i>usługi dofinansowania najemców</i>	<i>6 097</i>	<i>3 851</i>
Podatki i opłaty	5 414	3 300
Wynagrodzenia	10 313	9 660
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 780	1 902
Pozostałe koszty rodzajowe	4 193	3 487
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	864	-
Razem	51 404	44 934

W ramach kosztów działalności operacyjnej zostały zawarte następujące koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych na wynajem:

Koszty Galerii	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zużycie materiałów i energii	7 857	8 064
Usługi obce	6 530	5 443
Podatki i opłaty	2 321	949
Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne	1 269	1 250
Pozostałe koszty rodzajowe	2 016	1 053
Razem	19 993	16 759

27. WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH

Nieruchomość	Kategoria	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Centrum Handlowe Twierdza, Park Handlowy Twierdza II / Kłodzko	wynik na sprzedaży	-	842
Galeria Twierdza / Zamość	wynik na sprzedaży	660	-
Galeria Tęcza / Kalisz	wynik na sprzedaży	-	(3 097)
Galeria Piastów I / Legnica	wycena niezrealizowana	(13 204)	(14 802)
Galeria Piastów II / Legnica	wycena niezrealizowana	(1 602)	(17 064)
Galeria Piastów III / Legnica	wycena niezrealizowana	(759)	(1 004)
Pasaż Grodzki / Jelenia Góra	wycena niezrealizowana	(366)	(3 520)
Galeria Świdnicka / Świdnica	wycena niezrealizowana	(431)	(11 909)
Centrum Handlowe Brama Pomorza / Chojnice	wycena niezrealizowana	14 620	43 712
Park Handlowy Pasaż Wiślany / Grudziądz	wycena niezrealizowana	4 645	854
Park Handlowy Miejsce Piastowe / Krosno	wycena niezrealizowana	670	(670)
Pogodne Centrum / Oleśnica	wycena niezrealizowana	10 662	-
Galeria Piła / Piła	wycena niezrealizowana	4 764	17 587
Skarżysko Kamienna	wynik na sprzedaży	-	(17)
Osiedle Ptasie	wycena niezrealizowana	780	704
Legnica/Fortepiany	wycena niezrealizowana	(24)	1 334
Zgorzelec	wycena niezrealizowana	-	138
Mieszkanie	wycena niezrealizowana	(2)	(18)
Razem		20 413	13 070

Zasady wyceny nieruchomości zostały omówione w Nocie 13.

Całkowita strata na sprzedaży Galerii Tęcza ujęta przez Grupę w 2012 roku wynosi 14 026 tys. zł, przy czym ze względu na przyjęte zasady rachunkowości kwota 10 929 tys. zł odpowiadająca zmianie stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów komercjalizacji obiektu i dofinansowania najemców została odniesiona w pozycję zmiany stanu produktów i pomniejszyła wynik na sprzedaży. Pozostała kwota straty na transakcji sprzedaży Galerii Tęcza, w wysokości 3 097 tys. zł, została ujęta z kolei jako wynik na nieruchomościach.

28. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	544	-
Zwrot kosztów sądowych	54	22
Kary, grzywny, odszkodowania	103	3 014
Odwrocenie odpisu aktualizującego wartość należności	432	247
Odwrocenie odpisu aktualizującego wartość towarów	-	2 378
Odwrocenie odpisu aktualizującego wartość produktów gotowych	-	154
Przychody z tytułu korekty podatków	-	387
Inne przychody operacyjne	78	810
Razem	1 211	7 012

29. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Odpis aktualizujący wartość należności	3 719	1 459
Odpis aktualizujący nieruchomości w budowie / zaliczki na nieruchomości w budowie	1 634	-
Koszty sądowe i egzekucyjne	54	633
Koszty dotyczące VAT	248	3
Kara umowna	-	1 705
Nieodpłatne przekazanie	178	1 001
Koszty utrzymania mieszkań	301	-
Różnice inwentaryzacyjne	254	2
Koszty dotyczące sprzedaży OBI	231	-
Inne koszty operacyjne	391	61
Razem	7 010	4 864

30. PRZYCHODY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Odsetki, w tym:	1 606	2 265
- odsetki bankowe	20	1 427
- odsetki od udzielonych pożyczek	927	817
- od obligacji innych jednostek	402	-
- odsetki od należności	253	-
- inne odsetki	4	21
Różnice kursowe, w tym:	-	20 346
- z tytułu wyceny i spłaty kredytu	-	19 351
- z tytułu wyceny kontraktu terminowego	-	1 386
- inne	-	(391)
Inne przychody finansowe	654	13
Razem	2 260	22 624

31. KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Odsetki, w tym:	24 480	22 208
- odsetki od kredytów	10 280	9 739
- odsetki od obligacji	12 254	10 722
- inne odsetki	1 946	1 700
Strata ze zbycia inwestycji	81	47
Różnice kursowe, w tym:	2 927	-
- z tytułu wyceny i spłaty kredytów	3 359	-
- z tytułu wyceny kontraktów terminowych	(386)	-
- inne	(46)	-
Inne koszty finansowe, w tym:	2 061	250
- koszty wykupu części obligacji serii D	877	-
- strata na wcześniejszym wykupie obligacji innych jednostek	433	-
- odpis aktualizujący pożyczkę udzieloną	542	-
- inne	209	250
Razem	29 549	22 458

32. PODATEK DOCHODOWY

Obciążenie podatkowe w sprawozdaniu z dochodów całkowitych	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Bieżący podatek dochodowy	(7)	(1 818)
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(7)	(1 177)
Dodatkowe zobowiązanie podatkowe z lat poprzednich	-	(641)
Odroczony podatek dochodowy	2 970	11 944
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	2 970	12 063
Korekta prezentacyjna dotycząca nabycia jednostki zależnej/współkontrolowanej	-	(119)
Obciążenie podatkowe razem	(2 963)	(10 126)

Główną pozycję podatku dochodowego w latach 2013-2012 stanowiła zmiana podatku odroczonego z tytułu wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz zmiana wartości strat podatkowych do odliczenia w kolejnych okresach. Odroczony podatek dochodowy został zaprezentowany w Nocie 16.

Wypłacenie przez Grupę dywidend na rzecz akcjonariuszy nie powoduje żadnych skutków w zakresie podatku dochodowego.

33. ZYSK/STRATA NA AKCJĘ

Zysk / strata na akcję	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Podstawowy zysk/strata netto za okres (w zł)	(0,30)	0,64
Rozwodniony zysk/strata netto za okres (w zł)	(0,29)	0,64

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za rok przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za rok przypadającego na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej (skorygowanego o ewentualny efekt zamiany potencjalnych akcji zwykłych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku powiększoną o średnią ważoną liczbę akcji zwykłych, które byłyby wyemitowane przy zamianie wszystkich rozwadniających potencjalnych akcji zwykłych na akcje zwykłe. Akcjonariusze posiadający akcje serii A, uprzywilejowane co do głosu, przy wyliczeniu zwykłego i rozwodnionego zysku/straty na akcję są ujmowani jako akcjonariusze zwykli. Jednostka dominująca nie wyemitowała akcji uprzywilejowanych co do dywidendy.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na akcję:

Zysk / strata netto	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Zysk/strata netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy jednostki dominującej (w tys. zł)	(10 969)	23 690
Zysk/strata netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy spółki dominującej, skorygowany o efekt rozwodnienia (w tys. zł)	(10 969)	23 690

Liczba akcji	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
BO Liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję (w szt.)	37 183 550	37 145 051
Pomniejszenie liczby akcji zwykłych o średnią ważoną liczbę akcji własnych w ciągu okresu (w szt.)	(25 432)	(13 331)
Powiększenie o średnią ważoną liczbę akcji serii D pochodzącej z nowej emisji (w szt.)	-	2 103
BZ Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję (w szt.)	37 158 118	37 133 823
Efekt rozwodnienia:		
38,5 tys. sztuk warrantów A	-	36 094
Średnia ważona liczba akcji zwykłych skorygowana o efekt rozwodnienia (w szt.)	37 183 550	37 181 145

Jednostka dominująca w związku z Programem Motywacyjnym dokonała emisji warrantów serii A zamiennych na akcje serii D, które były instrumentem rozwadniającym. Planowana liczba emisji warrantów A wynosiła 80 tys. sztuk, natomiast faktycznie wyemitowano 38,5 tys. szt. warrantów serii A. Wszystkie warranty zostały wyemitowane w pierwszej połowie roku 2012. Efekt rozwodnienia liczby akcji został obliczony w oparciu o średnią cenę akcji w pierwszej połowie roku 2012: 12,03 zł oraz cenę wykonania 1 warrantu serii A: 0,1 zł.

W okresie między dniem sprawozdawczym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

34. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZADEKLAROWANEJ I WYPŁACONEJ DYWIDENDY

W dniu 7 maja 2012 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o podziale wyniku Spółki za rok 2011 i lata ubiegłe ustalając dywidendę w wysokości 1,35 złotych na jedną akcję tj. w wysokości zaliczki na poczet dywidendy wypłacone w dniu 2 kwietnia 2012 roku.

W dniu 2 kwietnia 2012 r. została wypłacona zaliczka na poczet dywidendy za 2011 rok w kwocie 1,35 zł za jedną akcję w łącznej kwocie 50.145.817,50 zł na którą składał się w całości wypracowany w roku 2011 zysk netto Spółki w wysokości 45.978.579,03 zł oraz zyski wypracowane w latach poprzednich przelane na kapitał zapasowy w kwocie 4.167.238,47 zł.

W dniu 28 grudnia 2011 roku Zarząd jednostki dominującej podjął warunkową uchwałę o wypłacie akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2011 w kwocie 1,35 zł za jedną akcję. Warunkiem skuteczności przedmiotowej uchwały było zatwierdzenie przedmiotowej uchwały przez Radę Nadzorczą jednostki dominującej oraz zbadanie przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego jednostki dominującej za okres od 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 marca 2011 r., które nastąpiło do dnia 31 stycznia 2012 roku. Uprawnionymi do zaliczki byli akcjonariusze Spółki posiadający jej akcje na dzień 24 marca 2012 roku (dzień ustalenia prawa do zaliczki). W dniu 13 lutego 2012 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na poczet dywidendy za 2011 rok na warunkach określonych przez Zarząd jednostki dominującej.

W roku 2013 jednostka dominująca nie wypłaciła ani nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

35. WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA

W roku 2013 oraz 2012 Grupa Kapitałowa Rank Progress S.A. posiadała 50%-owy udział w spółkach NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. oraz Progress XVII Sp. z o.o. – obie spółki zostały w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęte metodą proporcjonalną. Spółka E.F. Progress XII Sp. z o.o. była do dnia 25 lipca 2012 roku również jednostką współkontrolowaną i do tego dnia sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz z przepływów pieniężnych zostało ujęte metodą proporcjonalną. Od dnia 25 lipca 2012 roku ww. spółka jest jednostką zależną od jednostki dominującej.

Udział Grupy w aktywach, zobowiązaniach, przychodach i kosztach we wspólnych przedsięwzięciach przedstawia się następująco:

Udział w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wspólnych przedsięwzięć:	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa obrotowe	942	222
Aktywa trwałe	16 016	12 695
Zobowiązania krótkoterminowe	(19)	(62)
Rozliczenia międzyokresowe bierne i rezerwy na zobowiązania	(31)	-
Kapitał własny	16 908	12 856

Udział w przychodach i zysku wspólnych przedsięwzięć:	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Przychody ze sprzedaży	8	-
Koszty operacyjne	80	(41)
Zysk/Strata brutto przed opodatkowaniem	(71)	(41)
Podatek dochodowy	(13)	(7)
Zysk/Strata netto	(58)	(34)

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 2012 roku długoterminowe należności Grupy z tytułu pożyczek udzielných dla jednostki współkontrolowanej NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. wynosiły odpowiednio 14 319 tys. zł oraz 13 245 tys. zł

Na dzień 31 grudnia 2012 oraz 2011 roku Grupa nie posiada żadnych zobowiązań warunkowych na rzecz wspólnych przedsięwzięć.

36. INFORMACJE O TRANSAKCYJACH ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

Jednostka dominująca Grupy Kapitałowej nie jest jednostką zależną od innej jednostki, jest jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy.

Transakcje między jednostką dominującą a jej jednostkami zależnymi będącymi stronami powiązanymi jednostki dominującej zostały wyeliminowane w trakcie konsolidacji i nie wykazano ich w niniejszej notcie. Szczegółowe informacje o transakcjach między Grupą a pozostałymi stronami powiązanymi przedstawiono poniżej:

Transakcje ze stronami powiązаныmi w roku 2013

Rodzaj powiązania	Strona powiązana	Transakcja	Obroty	Saldo na 31.12.2013		
				Należności	Zobowiązania	
Jednostki mające znaczący wpływ na Grupę	Colin Holdings Limited	Inne usługi - sprzedaż	-	20	-	
		Udzielona pożyczka	-	75	-	
		Odsetki od udzielonej pożyczki	3	6	-	
	Clarriford Limited	Otrzymane pożyczki	12 500	-	-	
		Odsetki od otrzymanych pożyczek	143	-	26	
		Emisja obligacji serii D	11 900	-	9 638	
		Odsetki od obligacji serii D	452	-	36	
Wspólne przedsięwzięcie (części transakcji niewyeliminowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym - dotyczące drugiego udziałowca)	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o. o.	Usługa księgowa i usługa najmu	8	-	-	
		Sprzedaż - refaktury	10	2	-	
		Udzielone pożyczki	393	12 464	-	
		Odsetki od udzielonych pożyczek	682	1 856	-	
	Progress XVII Sp. z o. o.	Usługa księgowa i najmu	7	-	-	
	Cinema 3D S.A.	Sprzedaż usług księgowych i usług najmu	110	-	-	
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	752	7	-	
		Wynajem samochodu	6	-	-	
		Sprzedaż wynagrodzenie za polecenie leasingu	41	41	-	
		Sprzedaż - pozostałe	6	-	-	
		Zakupy - pozostałe	3	-	-	
		Odsetki od udzielonych pożyczek	28	-	-	
		Zakup udziałów	-	-	2 500	
		MB Progress I Sp. z o. o.	Usługa księgowa i najmu	15	-	-
		MB Progress Capital Limited	Odsetki od udzielonej pożyczki	12	-	-
	Development MB Progress I Sp. z o. o. SKA	Usługa księgowa i najmu	15	-	-	
		Klub Con Cuore Małgorzata Mrocza	Wynajem lokalu	18	1	-
	Jednostki zależne (współzależne) od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny	"BRAND" Piotr Kowalski	Zakup usług gastronomicznych	218	5	-
			Zakup usług komercjalizacji obiektów	241	-	-
			Wynajem samochodu	30	5	-
Choice Sp. z o. o.		Zwrot kosztów udziału w targach nieruchomości - sprzedaż	-	4	-	
		Usługa księgowa i najmu	110	21	-	
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	253	55	-	
		Zakupy - pozostałe	8	-	1	
Broaster Sp. z o. o.		Usługa księgowa i najmu	92	16	-	
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	169	34	-	
		Zakup usług	246	-	-	
	Zakupy - pozostałe	5	-	2		
	Sprzedaż - pozostałe	6	-	-		
EFEZ Polska Sp. z o. o.	Usługa księgowa i najmu	76	13	-		
	Czynsz najmu w obiektach handlowych	327	88	-		
	Zakup usług gastronomicznych	38	-	2		
	Zakupy - pozostałe	2	-	2		
	Usługa księgowa i najmu	29	3	-		
	Zakup usług i towarów	68	-	26		
MJM Group S.A.	Wynajem samochodu	23	3	-		
	Sprzedaż samochodu	503	-	-		
	Wynajem lokalu	67	41	-		
	Dofinansowanie	2 583	-	-		
	Otrzymana pożyczka	2 600	-	116		
	Odsetki od otrzymanej pożyczki	19	-	-		

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku (w tys. zł)

		Usługa księgowa i najmu	15	1	-
	Mind Progress Sp. z o.o.	Zakup usług graficznych, marketingowych	1 550	37	41
	Developing Minds Sp. z o.o.	Usługa księgowa i najmu	14	11	-
	PR Progress Sp. z o.o.	Usługa księgowa i najmu	14	4	-
		Zakup usług marketingowych	1 095	5	99
	Profescapital Sp. z o.o.	Zakup usług	718	-	-
		Obligacje serii A	15 000	8 900	-
		Odsetki od obligacji serii A	402	32	-
	Profes Development Sp. z o.o.	Obligacje serii D	15 000	-	8 897
		Naliczone odsetki od obligacji serii D	403	-	33
		Zakup usług doradztwa	11	-	-
	Axon Tax Sp. z o.o.	Zakup usług doradztwa podatkowego	256	-	53
	Miller, Canfield, W.Babicki, A. Chełchowski i Wspólnicy S.k.	Zakup usług doradztwa prawnego	88	-	-
	ABAK S.A.	Sprzedaż jednostki zależnej	5	5	-
		Zakup usługi księgowej	100	-	224
	Progress XXVIII Sp. z o.o. (***)	Usługa najmu	5	-	-
		Sprzedaż środków trwałych	52	-	-
		Sprzedaż - pozostałe	1	1	-
	Małgorzata Mroccka, Jan Mroccka	Sprzedaż lokali mieszkalnych	634	1	-
		Sprzedaż spółki Colin Holdings Limited	4	4	-
	Jan Mroccka	Zakup Osiedle Ptasie / Legnica	2 000	-	365
		Odsetki od udzielonych pożyczek	18	-	-
	Dariusz Domszy	Sprzedaż lokalu mieszkalnego	-	277	-
		Otrzymana pożyczka	29 000	-	-
	Elsoria Trading Limited (****)	Odsetki od otrzymanej pożyczki	119	-	-
		Otrzymana pożyczka	18 000	-	-
	Elsoria Polska I Sp. z o.o. (****)	Odsetki od otrzymanej pożyczki	194	-	-
		Emisja obligacji serii D	22 250	-	-
	PATI Mariola Bartnicka (*)	Wynajem lokalu	24	-	-
		Usługa księgowa i najmu	45	-	-
	3 Naj Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej (*)	Czynsz najmu w obiektach handlowych	85	-	-
		Inne usługi - sprzedaż	38	-	-
		Usługa gastronomiczna - zakup	22	-	-
		Usługa księgowa i najmu	38	-	-
	Condizione Sp. z o.o. (*)	Czynsz najmu w obiektach handlowych	684	-	-
		Wynajem samochodu	9	-	-
		Zakup usług	28	-	-
		Usługa księgowa i najmu	43	-	-
	Sicilliano Sp. z o.o. (*)	Czynsz najmu w obiektach handlowych	102	-	-
		Zakup towarów i usług	7	-	-
	United Labs Sp. z o.o. (*)	Usługa księgowa i najmu	8	-	-
	Kancelaria Adwokacka Łukasz Kurdyś (*)	Zakup usług doradztwa prawnego	7	-	-
	Kancelaria Adwokacka Jakub Górski (*)	Zakup usług doradztwa prawnego	178	-	-
	KMG Lawyers & Advisors Łukasz Kurdyś, Michał Miłoś, Jakub Górski s.c. (*)	Zakup usług doradztwa prawnego	119	-	-
		Wynajem samochodu	15	-	-
	KJ Investment Progress II Sp. z o.o. Sp. J, (**)	Otrzymana pożyczka	400	-	-
		Odsetki od otrzymanej pożyczki	2	-	-
	Kullar Gobi Sp. z o.o. (**)	Odsetki od udzielonych pożyczek	17	-	-

(*) Jednostki były powiązane do 8 lipca 2013 roku

(**) Jednostki były powiązane do 24 maja 2013 roku

(***) Jednostka była jednostką zależną do 20 grudnia 2013 roku

(****) Jednostki były powiązane do 13 grudnia 2013 roku

Transakcje ze stronami powiązаныmi w roku 2012

Rodzaj powiązania	Strona powiązana	Transakcja	Obroty 2012	Saldo na 31.12.2012		
				Należności	Zobowiązania	
Jednostki mająca znaczący wpływ na Grupę	Elsoria Trading Limited	Udzielona pożyczka	75	75	-	
		Odsetki od udzielonej pożyczki	3	3	-	
	Clarriford Limited	Udzielona pożyczka	75	75	-	
		Odsetki od udzielonej pożyczki	3	3	-	
	MB Progress Capital Ltd.	Udzielona pożyczka	700	700	-	
		Odsetki od udzielonej pożyczki	2	2	-	
Wspólne przedsięwzięcie (części transakcji niewyeliminowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym - dotyczące drugiego udziałowca)	E.F. Progress XII Sp. z o. o.	Usługa księgową	10	-	-	
		Usługi księgowe, usługi najmu	8	1	-	
	NCT Inwestycje Świętokrzyskie I sp. z o. o.	Sprzedaż usług - refaktury	5	-	-	
		Udzielone pożyczki	2 090	12 071	-	
	Progress XVII Sp. z o. o.	Odsetki od udzielonych pożyczek	801	1 174	-	
		Usługi księgowe, usługi najmu	7	-	-	
Jednostki, w których Grupa posiada 50%-owy udział, stanowiące inwestycję	KJ Investment S. Kullar i Wspólnicy Sp. J.	Usługi księgowy, usługi najmu	7	-	-	
		Zakup gruntu	431	-	400	
	Kullar Gobi Sp. z o. o.	Udzielone pożyczki	402	402	-	
		Odsetki od udzielonych pożyczek	5	5	-	
	Jednostki zależne od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny	Cinema 3D S.A.	Sprzedaż usług - refaktury	3	-	-
			Usługi księgowe, usługi najmu	102	24	-
Czynsz najmu w obiektach handlowych			777	61	-	
Sprzedaż samochodu			-	27	-	
Poręczenia z tyt. umów leasingu, wynajem			19	-	-	
Zakupy -pozostałe			3	-	-	
Udzielone pożyczki			2 000	1 706	-	
Odsetki od udzielonych pożyczek			55	62	-	
MB Progress I Sp. z o.o.			Usługi księgowe, usługi najmu	16	1	-
			Zakup udziałów	2500	-	2 500
Development Progress I Sp. z o. o.			Usługi księgowe, usługi najmu	16	24	-
Rank Recycling Energy Sp. z o. o.			Usługi księgowe, usługi najmu	13	-	-
	Udzielone pożyczki	316	-	-		
Klub Con Cuore Małgorzata Mrocza	Odsetki od udzielonych pożyczek	3	-	-		
	Wynajem lokalu	18	9	-		
PATI Mariola Bartnicka	Zakup usług gastronomicznych	126	-	13		
	Wynajem lokalu	53	1	-		
"BRAND" Piotr Kowalski	Zakup usług komercjalizacji	186	7	-		
	Wynajem samochodu	30	12	-		
	Inne usługi -zakup	15	-	-		
	Zwrot kosztów udziału w targach nieruchomości - sprzedaż	-	4	-		

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku (w tys. zł)

	Kancelaria Adwokacka Jakub Górski	Zakup usług doradztwa prawnego	818	-	-
	Kancelaria Adwokacka Łukasz Kurdyś	Zakup usług doradztwa prawnego	2	-	-
	KMG Lawyers & Advisors Łukasz Kurdyś, Michał Miłoś, Jakub Górski s.c.	Zakup usług doradztwa prawnego	280	3	6
		Wynajem samochodu	30	-	-
		Usługi księgowe, usługi najmu	116	10	-
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	351	34	-
	3 Naj Sp. z o. o.	Inne usługi - sprzedaż	12	-	-
		Usługa gastronomiczna - zakup	154	2	3
		Dofinansowanie najemcy	861	-	-
		Usługi księgowe, usługi najmu	73	6	-
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	1 128	8	32
		Wynajem samochodu	14	2	-
		Zakup usług	68	-	-
		Usługi księgowe, usługi najmu	92	10	-
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	277	7	-
	Choice Sp. z o. o.	Zakupy - pozostałe	5	-	-
		Dofinansowanie najemcy	1 476	-	-
		Usługi księgowe, usługi najmu	89	16	-
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	177	8	-
		Wynajem samochodu	8	-	-
		Dofinansowanie najemcy	861	-	-
		Usługi księgowe, usługi najmu	82	22	-
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	229	20	-
		Zakup towarów i usług	8	-	-
		Dofinansowanie najemcy	861	-	-
		Usługi księgowe, usługi najmu	88	8	-
	Efez Polska sp. z o. o.	Czynsz najmu w obiektach handlowych	467	14	-
		Usługi księgowe, usługi najmu	25	5	-
		Czynsz najmu w obiektach handlowych	3	-	-
		Wynajem samochodu	11	5	-
		Usługi księgowe, usługi najmu	12	3	-
	Mind Progress Sp. z o. o.	Zakup usług graficznych, marketingowych i innych	327	7	22
	United Labs Sp. z o. o.	Usługi księgowe, usługi najmu	9	3	-
		Sprzedaż lokali mieszkalnych	1 002	1 002	-
	Małgorzata Mrocza, Jan Mrocza	Refaktura za media	1	1	-
		Sprzedaż lokalu mieszkalnego	260	-	-
	Patrycja Mariola Bartnicka	Sprzedaż lokalu mieszkalnego	266	-	-
	Malwina Bartnicka	Sprzedaż lokalu mieszkalnego	266	-	-
		Sprzedaż lokali mieszkalnych	369	369	-
	Dariusz Domszy	Sprzedaż lokali mieszkalnych	369	369	-

Jednostki zależne od kluczowego personelu kierowniczego lub członków ich bliskiej rodziny

Kwoty nieuregulowanych płatności nie są zabezpieczone i zostaną rozliczone w środkach pieniężnych. W roku 2013 oraz 2012 jednostka dominująca wystawiła weksle in blanco zabezpieczające umowy leasingowe spółki Cinema 3D S.A. Na dzień 31 grudnia 2013 oraz 2012 roku zabezpieczone weksłami zobowiązanie Cinema 3D S.A. z tytułu umów leasingu wynosi odpowiednio 2 805 tys. zł oraz 3 691 tys. zł.

W roku 2013 ujęto odpisy należności wynikające z transakcji z jednostkami powiązаныmi w kwocie 313 tys. zł, które zostały ujęte w 'pozostałych kosztach operacyjnych' sprawozdania z zysków i strat lub innych dochodów całkowitych. W roku 2012 nie ujęto rezerw ani kosztów z tytułu należności wątpliwych lub nieściągalnych wynikających z transakcji ze stronami powiązаныmi.

Sprzedaż na rzecz oraz zakupy od podmiotów powiązanych dokonywane są na warunkach odpowiadających warunkom rynkowym.

37. WYNAGRODZENIE I INNE ŚWIADCZENIA NA RZECZ KLUCZOWEGO PERSONELU KIEROWNICZEGO

W 2013 roku poza krótkoterminowymi świadczeniami pracowniczymi w formie wynagrodzeń Grupa nie dokonywała na rzecz kluczowego personelu kierowniczego innych świadczeń.

W roku 2012 poza wynagrodzeniami na rzecz kluczowego personelu kierowniczego Grupa dokonała także płatności w formie akcji oraz udzieliła 3 pożyczek o łącznej wartości na dzień 31 grudnia 2012 r. 1 998 tys. zł, które były ujęte w 2012 roku w pozycji 'należności długoterminowe'.

Wynagrodzenie oraz płatności w formie akcji jednostki dominującej Grupy na rzecz kluczowego personelu kierowniczego przedstawiało się następująco:

Wynagrodzenie kluczowego peronelu kierowniczego	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 858	3 318
Płatności w formie akcji własnych	-	203
Razem	2 858	3 521

38. ZATRUDNIENIE

Zatrudnienie	31.12.2013	31.12.2012
Pracownicy fizyczni	14	16
Pracownicy umysłowi	43	70
Razem	57	86

Zmniejszone zatrudnienie w roku 2013 jest związane z outsourcingiem usług księgowych i kadrowych.

Koszt wynagrodzeń

Koszty zatrudnienia	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Wynagrodzenia	10 313	9 660
Składki na ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	1 780	1 902
Razem	12 093	11 562

39. AKTYWA WARUNKOWE

Na dzień 31 grudnia 2013 oraz 2012 roku nie wystąpiły aktywa warunkowe.

40. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa posiadała następujące istotne zobowiązania warunkowe:

W roku 2009 miała miejsce transakcja zastąpienia kredytu budowlanego w PLN zaciągniętego przez Emitenta i służącego budowie Galerii Piastów w Legnicy przez kredyt inwestycyjny w EUR przy wykorzystaniu kontraktów terminowych typu forward na sprzedaż waluty EUR. W związku z tą transakcją jednostka dominująca prowadzi spór z Dolnośląskim Urzędem Skarbowym we Wrocławiu, który jest szerzej opisany w punkcie 45. 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 Emitenta 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.

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

na stanowisku, że wniosek Emitenta 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 Emitenta, płatność na poczet podatku, o którym mowa wyżej, a następnie, po zakładanym korzystnym dla siebie wyroku sądu, domagać się jej zwrotu. Zobowiązanie podatkowe zostało określone w wysokości ok. 5 mln zł, przy czym całkowita kwota do zapłaty dla Emitenta (należność główna wraz z należnościami ubocznymi) wynosi 7,8 mln. Powyższa kwota nie została ujęta jako zobowiązania na dzień 31 grudnia 2013 r. gdyż Zarząd stoi na stanowisku, iż prawdopodobieństwo przegrania sporu wynosi 5-10%. Kwota ze względu na swoją istotność została zakwalifikowana jako zobowiązanie warunkowe na dzień 31 grudnia 2013 roku.

W I półroczu 2013 roku jednostka dominująca poręczyła weksle in blanco, stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych sprzętu dla jednostki powiązanej Cinema 3D S.A. w łącznej kwocie 74 tys. zł. Zobowiązanie warunkowe z tytułu poręczenia łącznie wszystkich weksli wystawionych jako zabezpieczenie leasingu spółki Cinema 3D S.A. na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosi 2 805 tys. zł.

W celu zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości w Kaliszu spółka zależna Progress X Sp. z o.o. jako sprzedający zobowiązała się do wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanych nieruchomości. Jednostka dominująca jako gwarant wystawiła w dniu 8 lutego 2012 roku gwarancje na rzecz Kalisz Retail Sp. z o.o. w celu zabezpieczenia wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanej nieruchomości. Gwarancje zostały ustalone do wysokości początkowej ceny sprzedaży 37 000 tys. EUR i obowiązywały do 8 lutego 2014 roku.

W dniu 6 września 2011 roku spółka zależna „E.F. Progress IX” Sp. z o.o. wystawiła na rzecz Gminy Miejsce Piastowe dwa weksle własne in blanco z tytułu umowy dotyczącej wybudowania w miejscowości Miejsce Piastowe skrzyżowania oraz drogi gminnej. W przypadku nieprzekazania bezpłatnego, niewykonania budowy skrzyżowania łączącego drogę krajową z drogą gminną w Miejscu Piastowym weksle mogą być wypełnione na kwoty odpowiednio: 1 000 tys. zł oraz do wysokości dochodzonej przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w Rzeszowie z tytułu kar umownych w kwocie 10 zł/m² powierzchni za każdy dzień zwłoki wykonania budowy skrzyżowania oraz 10 zł/ m²/dzień za zajęcie większej powierzchni niż określona w umowie bez zezwolenia. W dniu 15 listopada 2012 roku z powodu wywiązania się z umowy jednostka dominująca otrzymała 1 weksel wystawiony w dniu 6 września 2011 roku, który zabezpieczał wykonanie zobowiązań do kwoty 1 000 tys. zł.

W dniu 7 września 2011 roku spółka zależna „E.F. Progress IX” Sp. z o.o. wystawiła na rzecz Gminy Miejsce Piastowe weksel własny in blanco z tytułu umowy dotyczącej ustalenia zakresu i szczegółowych warunków przebudowy drogi krajowej, wykonania inwestycji niedrogowej – budowy obiektu handlowo-usługowego oraz przebudowy drogi krajowej polegającej na budowie tej drogi z projektowaną drogą gminną w miejscowości Miejsce Piastowe. W przypadku niewykonania przedmiotu umowy w terminie, nienależytego wykonania przedmiotu umowy, niewykonania umowy w związku z odstąpieniem od realizacji weksel może być wypełniony na kwoty odpowiednio: 0,2% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki, 0,2% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad, 50% wartości przedmiotu umowy.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa posiadała następujące istotne zobowiązania warunkowe:

W dniu 18 marca 2013 r. jednostka zależna Progress IX Sp. z o.o., pomimo ochrony jaką daje wydana pierwotnie interpretacja podatkowa, otrzymała postanowienie z Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego, z którego wynikało, że urząd skarbowy naliczył odsetki w wysokości 5.244 tys. zł od zapłaconego w dniu 28 lutego 2013 r. podatku VAT. Zarząd podejmuje wszelkie możliwe kroki w celu wyjaśnienia sprawy i jest przekonany, iż działanie urzędu skarbowego jest nieprawidłowe. Kwota naliczonych odsetek nie została ujęta jako zobowiązania na dzień 31 grudnia 2012 r. gdyż Zarząd stoi na stanowisku, iż nie są one należne. Kwota odsetek została zakwalifikowana jako zobowiązanie warunkowe na dzień 31 grudnia 2012 roku.

W dniu 29 listopada 2012 roku jednostka dominująca poręczyła weksle in blanco, stanowiące zabezpieczenie umów leasingowych sprzętu kinowego dla jednostki stowarzyszonej Cinema 3D S.A. Zobowiązanie warunkowe z tego tytułu na 31 grudnia 2012 roku wynosi 2 751 tys. zł, natomiast zobowiązanie warunkowe z tytułu poręczenia łącznie wszystkich weksli wystawionych jako zabezpieczenie leasingu spółki Cinema 3D S.A. na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosi 3 691 tys. zł

W celu zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości w Kaliszu spółka zależna Progress X Sp. z o.o. jako sprzedający zobowiązała się do wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanych nieruchomości. Jednostka dominująca jako gwarant wystawiła w dniu 8 lutego 2012 roku gwarancje

na rzecz Kalisz Retail Sp. z o.o. w celu zabezpieczenia wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanej nieruchomości. Gwarancje zostały ustalone do wysokości początkowej ceny sprzedaży 37 000 tys. EUR i obowiązywały do 8 lutego 2014 roku.

W dniu 6 września 2011 roku spółka zależna „E.F. Progress IX” Sp. z o.o. wystawiła na rzecz Gminy Miejsce Piastowe dwa weksle własne in blanco z tytułu umowy dotyczącej wybudowania w miejscowości Miejsce Piastowe skrzyżowania oraz drogi gminnej. W przypadku nieprzekazania bezpłatnego, niewykonania budowy skrzyżowania łączącego drogą krajową z drogą gminną w Miejscu Piastowym weksle mogą być wypełnione na kwoty odpowiednio: 1 000 tys. zł oraz do wysokości dochodzonej przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w Rzeszowie z tytułu kar umownych w kwocie 10 zł/m² powierzchni za każdy dzień zwłoki wykonania budowy skrzyżowania oraz 10 zł/ m²/dzień za zajęcie większej powierzchni niż określona w umowie bez zezwolenia. W dniu 15 listopada 2012 roku z powodu wywiązania się z umowy jednostka dominująca otrzymała 1 weksel wystawiony w dniu 6 września 2011 roku, który zabezpieczał wykonanie zobowiązań do kwoty 1 000 tys. zł. W przypadku pozostałej części zobowiązania, Zarząd uważa, że ryzyko dochodzenia potencjalnych roszczeń przez gminę jest odległe mając na uwadze zaawansowanie prac.

W dniu 7 września 2011 roku spółka zależna „E.F. Progress IX” Sp. z o.o. wystawiła na rzecz Gminy Miejsce Piastowe weksel własny in blanco z tytułu umowy dotyczącej ustalenia zakresu i szczegółowych warunków przebudowy drogi krajowej, wykonania inwestycji niedrogowej – budowy obiektu handlowo-usługowego oraz przebudowy drogi krajowej polegającej na budowie tej drogi z projektowaną drogą gminną w miejscowości Miejsce Piastowe. W przypadku niewykonania przedmiotu umowy w terminie, nienależytego wykonania przedmiotu umowy, niewykonania umowy w związku z odstąpieniem od realizacji weksel może być wypełniony na kwoty odpowiednio: 0,2% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki, 0,2% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad, 50% wartości przedmiotu umowy. Zarząd uważa, że ryzyko dochodzenia potencjalnych roszczeń przez gminę jest odległe mając na uwadze zaawansowanie prac.

W celu zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości w Zamościu spółka zależna „Progress IX” Sp. z o.o. jako sprzedający zobowiązała się do wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanych nieruchomości. Jednostka dominująca jako gwarant wystawiła w dniu 1 września 2011 roku gwarancje na rzecz Zamość Retail Sp. z o.o. w celu zabezpieczenia wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanej nieruchomości. Gwarancje zostały ustalone do wysokości ceny sprzedaży 44 144 tys. EUR i obowiązywały do 1 września 2013 roku.

W celu zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości w Kłodzku w dniu 13 maja 2011 roku spółki zależne „Progress II” Sp. z o.o., „Progress III” Sp. z o.o. jako sprzedający zobowiązali się do wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanych nieruchomości. Jednostka dominująca jako gwarant wystawiła gwarancje na rzecz Kłodzko Retail Sp. z o.o. w celu zabezpieczenia wykonania wszelkich zobowiązań dotyczących sprzedawanej nieruchomości. Gwarancje zostały ustalone do wysokości ceny sprzedaży 38 000 tys. EUR i obowiązywały do 12 maja 2013 roku.

41. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, pożyczki, umowy leasingu finansowego oraz wyemitowane obligacje. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też aktywa finansowe, takie jak należności z tytułu dostaw i usług i inne należności, pożyczki udzielone, obligacje innej jednostki, środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

W 2013 roku Grupa zawarła walutowe kontrakty terminowe typu forward, które miały służyć zabezpieczeniu ryzyka niekorzystnych zmian kursów EURO w przypadku zastąpienia kredytu w zł kredytem w EUR oraz w przypadku zaciągania rat kredytu w EUR oraz kontrakt IRS na stałą stopę procentową 0,65% w stosunku rocznym w odniesieniu do połowy wartości kredytu zaciągniętego na budowę Parku Handlowego Pasaż Wiślany w Grudziądzu.

W 2012 roku Grupa zawarła walutowe kontrakty terminowe typu forward, które miały służyć zabezpieczeniu ryzyka niekorzystnych zmian kursów EURO w przypadku zastąpienia kredytu w zł kredytem w EUR oraz kontrakt IRS na stałą stopę procentową 0,77% w stosunku rocznym w odniesieniu do połowy wartości kredytów zaciągniętych na budowę Galerii Piastów w Legnicy.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa posiadała dwa kontrakty IRS oraz 8 kontraktów terminowych forward zabezpieczających zmianę kursu EUR. Data zapadalności kontraktów IRS została ustalona

na 1 września 2014 roku oraz na 30 listopada 2016 roku, data zapadalności 3 kontraktów zabezpieczających kurs waluty EUR została ustalona na 28 stycznia 2014 roku, natomiast pozostałe 5 kontraktów zabezpieczających zmianę kursu EUR zapada około co miesiąc w okresie pomiędzy 10 stycznia a 5 maja 2014 roku.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa posiadała jeden kontrakt IRS, data zapadalności kontraktu została ustalona na 1 września 2014 roku.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej przepływów pieniężnych, ryzyko płynności, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami rynkowych stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych ze zmienną stopą procentową tj. kredytów bankowych, wyemitowanych obligacji, pożyczek i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingu. Do końca 2013 roku Grupa uważała, iż ryzyko stopy procentowej nie miało znaczącego wpływu na jej wyniki finansowe. Grupa chroni się przed niekorzystnymi zmianami stopy procentowej poprzez zawieranie kontraktów zamiany zmiennej stopy procentowej na stałą. Ewentualne trwające turbulencje na rynkach finansowych mogą jednak spowodować, że ocena tego ryzyka może w przyszłości ulec zmianie.

Ryzyko kredytowe

Grupa zawiera transakcje w większości z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności nie jest wysokie. Zabezpieczenia należności handlowych stanowią kaucje oraz gwarancje bankowe. Analiza wiekowa przeterminowanych należności zaprezentowana jest w nocie 17. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak pożyczki udzielone, posiadane obligacje innej jednostki, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Ryzyko walutowe

Grupa zawiera umowy najmu powierzchni w większości w walucie EURO, w związku z czym występuje ryzyko walutowe związane z niekorzystną zmianą kursu waluty EURO w stosunku do zł. W celu zabezpieczenia ryzyka zmiany kursu EURO stosowanego jako waluta rozliczenia przychodu najmu, Grupa w roku 2013 oraz 2012 zmieniła kredyty bankowe służące finansowaniu inwestycji ze zł na kredyty w EURO. Przyszłe inwestycje w nieruchomości o przepływach uzależnionych od waluty EURO będą zabezpieczone w znaczącym zakresie poprzez kredyty bankowe finansujące te inwestycje denominowane w EURO.

Grupa zawiera walutowe kontrakty terminowe typu forward, które służą zabezpieczeniu ryzyka niekorzystnych zmian kursów EURO w przypadku zamiany uzyskanych kredytów bankowych ze zł na EURO oraz w przypadku otrzymywania rat kredytu w walucie EUR. Na dzień 31 grudnia 2013 Grupa posiadała 8 otwartych kontraktów typu forward (na dzień 31 grudnia 2012 roku Grupa nie posiadała otwartych kontraktów typu forward).

Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne oraz w rachunku bieżącym, umowy leasingu finansowego, pożyczki, dłużne papiery wartościowe. Dywersyfikacja tych źródeł oraz różne okresy zapadalności finansowania zapewniają utrzymanie płynności.

Rank Progress S.A. jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej obejmującej łącznie 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 ceny 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 rzeczywistej, rynkowej wartości nieruchomości należących do Grupy Kapitałowej.

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

Obecnie u Emitenta 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 45 niniejszego sprawozdania), oraz koniecznością ewentualnego zasilenia spółki zależnej Progress XIII Sp. z o.o. w celu redukcji kredytów zaciągniętych przez spółkę zależną na finansowanie Galerii Piastów. Spełni to zarówno oczekiwania banku finansującego nieruchomość, jak i umożliwi ewentualne korzystne zrefinansowanie tych kredytów przez inne banki. Konieczność ta pojawiła się, w związku z obniżeniem wartości godziwej Galerii Piastów w Legnicy ustalonej przez rzeczoznawcę banku finansującego nieruchomość.

Zarząd Emitenta podjął wszelkie niezbędne kroki w celu utrzymania należytej płynności Emitenta 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 niezmiennym zakresie. Do tego czasu, Spółka będzie osiągała wpływy z usług świadczonych podmiotom powiązanym oraz z pożyczek od tych podmiotów na poziomie wystarczającym na prowadzenie działalności przez Spółkę.

Analiza wymagalności zobowiązań finansowych zaprezentowana jest w nocie 23.

42. ANALIZA WRAŻLIWOŚCI

Cele i zasady zarządzania ryzykiem rynkowym:

Główne rodzaje ryzyka rynkowego wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej i ryzyko walutowe.

Ryzyko stopy procentowej:

Grupa korzysta ze zobowiązań głównie w formie kredytów o oprocentowaniu zmiennym oraz obligacji o oprocentowaniu zmiennym. W roku 2013 średnia ważona stopa oprocentowania dla wszystkich kredytów i obligacji wyniosła 4,95% (w roku 2012: 5,24%), natomiast odsetki od kredytów i obligacji obciążające wynik finansowy wyniosły 22 532 tys. zł (w roku 2012: 20 387 tys. zł).

Analiza wrażliwości odsetek na stopę procentową w roku 2013:

Zmiana stóp procentowych	średnia ważona stopa oprocentowania kredytów i obligacji [%]	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+0,25 p.p.	5,20%	23 671	(923)	(923)
+0,50 p.p.	5,45%	24 810	(1 845)	(1 845)
+0,75 p.p.	5,70%	25 949	(2 768)	(2 768)
+1,00 p.p.	5,95%	27 089	(3 691)	(3 691)
-0,25 p.p.	4,70%	21 393	923	923
-0,50 p.p.	4,45%	20 254	1 845	1 845
-0,75 p.p.	4,20%	19 115	2 768	2 768
-1,00 p.p.	3,95%	17 975	3 691	3 691

Analiza wrażliwości odsetek na stopę procentową w roku 2012:

Zmiana stóp procentowych	średnia ważona stopa oprocentowania kredytów i obligacji [%]	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+0,25 p.p.	5,49%	21 360	(788)	(788)
+0,50 p.p.	5,74%	22 332	(1 576)	(1 576)
+0,75 p.p.	5,99%	23 305	(2 364)	(2 364)
+1,00 p.p.	6,24%	24 278	(3 151)	(3 151)
-0,25 p.p.	4,99%	19 414	788	788
-0,50 p.p.	4,74%	18 442	1 576	1 576
-0,75 p.p.	4,49%	17 469	2 364	2 364
-1,00 p.p.	4,24%	16 496	3 151	3 151

Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Praktycznie wszystkie umowy podpisywane z najemcami są denominowane w EURO. Średnioroczny ważony przychodami kurs EURO w roku 2013 wyniósł 4,1974 PLN/EUR (w roku 2012: 4,1909 PLN/EUR). W roku 2013 przychody z czynszu denominowane w EURO wynosiły 29 308 tys. zł (w roku 2012: 27 377 tys. zł), co stanowiło 41% przychodów ze sprzedaży ogółem (w roku 2012: 33%).

Analiza wrażliwości przychodów na kurs euro:

Zmiana średniego kursu euro w 2013 roku	Średni kurs euro po zmianie	Przychody	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,4073	30 773	1 187	1 187
+10%	4,6171	32 239	2 374	2 374
+15%	4,8270	33 704	3 561	3 561
+20%	5,0369	35 170	4 748	4 748
- 5%	3,9875	27 843	(1 187)	(1 187)
-10%	3,7777	26 377	(2 374)	(2 374)
-15%	3,5678	24 912	(3 561)	(3 561)
-20%	3,3579	23 446	(4 748)	(4 748)

Zmiana średniego kursu euro w 2012 roku	Średni kurs euro po zmianie	Przychody	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,4004	28 746	1 109	1 109
+10%	4,6100	30 115	2 218	2 218
+15%	4,8195	31 484	3 326	3 326
+20%	5,0291	32 852	4 435	4 435
- 5%	3,9814	26 008	(1 109)	(1 109)
-10%	3,7718	24 639	(2 218)	(2 218)
-15%	3,5623	23 270	(3 326)	(3 326)
-20%	3,3527	21 902	(4 435)	(4 435)

Najistotniejszym przychodem w 2012 roku wyrażonym w EUR była sprzedaż nieruchomości znajdujących się w Kaliszu. Przychody ze sprzedaży nieruchomości wyniosły ostatecznie 36 302 tys. EUR, co wg kursu z dnia 7 lutego 2012 roku wynoszącego 4,1818 stanowiło kwotę 151 808 tys. zł przychodu, natomiast strata z ww. transakcji sprzedaży wyniosła 14 026 tys. zł, z czego w pozycji 'wynik na nieruchomościach' jest wykazywane 3 097 tys. zł:

Zmiana kursu euro na dzień 07.02.2012	Średni kurs euro po zmianie	Zysk/strata	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3909	4 493	6 148	6 148
+10%	4,6000	12 084	12 296	12 296
+15%	4,8091	19 674	18 445	18 445
+20%	5,0182	27 265	24 593	24 593
- 5%	3,9727	(10 687)	(6 148)	(6 148)
-10%	3,7636	(18 278)	(12 296)	(12 296)
-15%	3,5545	(25 868)	(18 445)	(18 445)
-20%	3,3454	(33 459)	(24 593)	(24 593)

Jednymi z kosztów wyrażonych w EURO w roku 2013 roku były odsetki od kredytów które wyniosły 9 585 tys. zł (w roku 2012: 8 750 tys. zł), co stanowiło 11% kosztów ogółem (w roku 2012: 11%). Średni efektywny kurs EURO wyniósł 4,1975 PLN/EUR w roku 2013 (w roku 2012: 4,1777 PLN/EUR).

Analiza wrażliwości odsetek na kurs EURO:

Zmiana średniego kursu euro w 2013 roku	Średni kurs euro po zmianie	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,4074	10 064	(388)	(388)
+10%	4,6173	10 544	(776)	(776)
+15%	4,8271	11 023	(1 165)	(1 165)
+20%	5,0370	11 502	(1 553)	(1 553)
- 5%	3,9876	9 106	388	388
-10%	3,7778	8 627	776	776
-15%	3,5679	8 147	1 165	1 165
-20%	3,3580	7 668	1 553	1 553

Zmiana średniego kursu euro w 2012 roku	Średni kurs euro po zmianie	Odsetki	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3866	9 188	(354)	(354)
+10%	4,5955	9 625	(709)	(709)
+15%	4,8044	10 063	(1 063)	(1 063)
+20%	5,0132	10 500	(1 418)	(1 418)
- 5%	3,9688	8 313	354	354
-10%	3,7599	7 875	709	709
-15%	3,5510	7 438	1 063	1 063
-20%	3,3422	7 000	1 418	1 418

Dodatkowo Grupa dokonała przeszacowania wartości niektórych nieruchomości do wartości godziwej, których wartość została wyrażona przez rzeczoznawcę w walucie EURO. Łączne wartości godziwe obiektów należących do Grupy, wycenione na dzień 31 grudnia 2013 roku, zostały ustalone na poziomie 138 188 tys. EUR (w roku 2012: 103 148 tys. EUR), co wg kursu euro z dnia 31 grudnia 2013 r. wynoszącego 4,1472 PLN/EUR (z dnia 31 grudnia 2012r.: 4,0882 PLN/EUR) stanowiło kwotę 573 093 tys. zł (w roku 2012: 421 690 tys. zł).

Analiza wrażliwości wartości godziwej na kurs EURO:

Zmiana kursu euro na dzień 31.12.2013	Średni kurs euro po zmianie	Wycena [tys. PLN]	Wpływ na wynik netto [tys. PLN]	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,3546	601 748	24 786	24 786
+10%	4,5619	630 403	49 572	49 572
+15%	4,7693	659 057	74 359	74 359
+20%	4,9766	687 712	99 145	99 145
- 5%	3,9398	544 439	(24 786)	(24 786)
-10%	3,7325	515 784	(49 572)	(49 572)
-15%	3,5251	487 129	(74 359)	(74 359)
-20%	3,3178	458 475	(99 145)	(99 145)

Zmiana kursu euro na dzień 31.12.2012	Kurs euro po zmianie	Wycena	Wpływ na wynik netto	Wpływ na kapitał własny
+5%	4,2926	442 774	17 078	17 078
+10%	4,4970	463 859	34 157	34 157
+15%	4,7014	484 943	51 235	51 235
+20%	4,9058	506 028	68 314	68 314
- 5%	3,8838	400 605	(17 078)	(17 078)
-10%	3,6794	379 521	(34 157)	(34 157)
-15%	3,4750	358 436	(51 235)	(51 235)
-20%	3,2706	337 352	(68 314)	(68 314)

43. INSTRUMENTY FINANSOWE

Poniższa tabela przedstawia wykaz istotnych instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

Wyszczególnienie	Kategoria zgodnie z MSR 39	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
		31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa finansowe					
Posiadane akcje	WwWGpWF	24	24	65	11
Pożyczki udzielone	PiN	15 700	18 682	15 700	18 682
Pochodne instrumenty finansowe	WwWGpWF	386	-	386	-
w tym walutowe kontrakty terminowe typu forward - przeznaczone do obrotu	WwWGpWF	386	-	386	-
Środki pieniężne		15 164	11 071	15 164	11 071
Posiadane obligacje innej jednostki	UdtW	8 932	-	8 932	-
Należności z tytułu dostaw i usług	PiN	5 632	9 041	5 632	9 041
Pozostałe należności	PiN	22 607	25 468	22 607	25 468

Zobowiązania finansowe

Kredyty i pożyczki otrzymane	PZFwgZK	379 727	262 491	379 727	262 491
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	PZFwgZK	985	1 911	985	1 911
Pochodne instrumenty finansowe	WwWGpWF	458	1 066	458	1 066
w tym kontrakty zabezpieczające stopę procentową	WwWGpWF	458	1 066	458	1 066
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	PZFwgZK	5 333	4 475	5 333	4 475
Zobowiązania z tyt. dłużnych papierów wartościowych	PZFwgZK	126 601	99 830	127 314	102 430
Pozostałe zobowiązania	PZFwgZK	50 302	28 143	50 302	28 143

Użyte skróty:

PiN – Pożyczki udzielone i należności

PZFwgZK – Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

UdtW - Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

WwWGpWF - Aktywa/zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Wartości bilansowe środków pieniężnych i lokat krótkoterminowych, należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych należności i zobowiązań krótkoterminowych są zbliżone do wartości godziwych, głównie ze względu na krótkie terminy wymagalności tych instrumentów.

Wartość godziwa instrumentów nienotowanych: pożyczek i kredytów bankowych, zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego oraz posiadanych obligacji innej jednostki jest zbliżona do ich wartości godziwych ze względu na to, że nie wystąpiły istotne zmiany rynkowe, które mogłyby doprowadzić do wyceny powyżej lub poniżej ich zamortyzowanego kosztu. Na 31 grudnia 2013 oraz 2012 roku ww. wartości bilansowe instrumentów finansowych są zbliżone do ich wartości godziwych.

Na dzień 31 grudnia 2013 wyemitowane obligacje serii D oraz na dzień 31 grudnia 2012 roku wyemitowane obligacje serii C były notowane na aktywnym rynku Catalyst natomiast posiadane akcje jednostki obcej były notowane na GPW i ich wartość godziwa pochodzi bezpośrednio z rynku, co oznacza że hierarchia wartości godziwej ww. instrumentów finansowych była na poziomie 1.

Instrumenty pochodne wyceniane są za pomocą technik opartych na obserwowalnych danych rynkowych (kurs walutowy, stopa procentowa). Technika wyceny polega się na zdyskontowanych przepływach pieniężnych przy użyciu spotowych i terminowych kursów wymiany walut oraz stóp procentowych.

Hierarchia wartości godziwej

Grupa stosuje następującą hierarchie dla celów określania i ujawniania informacji na temat wartości godziwej instrumentów finansowych, która uwzględnia istotność danych wejściowych:

Poziom 1: ceny notowane (nieskorygowane) na aktywnym rynku,

Poziom 2: dane wyjściowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika instrumentów finansowych w sposób bezpośredni lub pośredni,

Poziom 3: dane wejściowe do wyceny instrumentów finansowych, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych, dane wejściowe nieobserwowalne.

Aktywa wyceniane w wartości godziwej:

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2013r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Posiadane akcje jednostki obcej	65	65	-	-
Instrumenty pochodne - walutowe kontrakty forward	386	-	386	-

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2012r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Posiadane akcje jednostki obcej	11	11	-	-

Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej:

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2013r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Instrumenty pochodne - kontrakty IRS	(458)		(458)	

Wyszczególnienie	Wartość godziwa			
	31.12.2012r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Instrument pochodny - kontrakt IRS	(1 066)	-	(1 066)	-

W roku 2013 oraz 2012 nie miały miejsca przesunięcia między hierarchiami instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej.

44. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku oraz dnia 31 grudnia 2012 roku nie wprowadzono żadnych istotnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

45. SPRAWY SĄDOWE

Postępowanie w sprawie interpretacji podatkowych dot. sprzedaży obiektów handlowych

W poprzednich sprawozdaniach finansowych Emitent informował o postępowaniu w sprawie interpretacji podatkowych dotyczących opodatkowania podatkiem VAT transakcji sprzedaży obiektów handlowych przez spółki zależne Progress III Sp. z o.o. oraz Progress IX Sp. z o.o. Wszystkie te postępowania zakończyły się pozytywnie dla spółek zależnych.

E.F. Progress V sp. z o.o. – "przewalutowanie"

W roku 2011 rozliczenia podatku CIT za rok 2009 spółki zależnej od Emitenta E.F. Progress V Sp. z o.o. podlegały kontroli przeprowadzonej przez Urząd Kontroli Skarbowej we Wrocławiu, który stwierdził iż zastąpienie kredytu budowlanego w PLN służącego budowie Galerii Twierdza w Kłodzku przez kredyt inwestycyjny w EUR nastąpiło na podstawie powszechnie rozumianego przewalutowania (tj. zmiany waluty kredytu). Spółka zależna 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. Argumenty przedstawione przez spółkę zależną w postępowaniu przed organami skarbowymi zostały wpięrow odrzucone przez UKS a następnie przez Dyrektora Izby Skarbowej, wobec czego spółka zależna zaskarżyła w grudniu 2012 r. decyzję Dyrektora Izby Skarbowej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. W listopadzie 2012 r., po otrzymaniu wykonywalnej decyzji Dyrektora Izby Skarbowej, spółka zależna uregulowała zaległość podatkową za rok 2009 w wysokości 640 tys. zł plus odsetki.

W dniu 6 listopada 2013 roku WSA we Wrocławiu wydał wyrok, w którym sąd uwzględnił skargę spółki zależnej i uchylił decyzję Izby Skarbowej oraz stwierdził, iż decyzja nie podlega wykonaniu. W ustnym uzasadnieniu motywów rozstrzygnięcia sąd wskazał, iż organ podatkowy w sposób wadliwy przeprowadził

postępowanie dowodowe w sprawie. W szczególności sąd wskazał, iż organ nie uwzględnił dowodów składanych przez spółkę zależną, opierając swoje rozstrzygnięcie na wybiórczym materiale dowodowym. Pisemne uzasadnienie wyroku WSA we Wrocławiu spółka zależna otrzymała dnia 14 stycznia 2014 roku. W uzasadnieniu tym sąd powtórzył tezy przywołane w ustnym uzasadnieniu.

Dyrektor Izby Skarbowej złożył, dnia 21 stycznia 2014 roku, skargę kasacyjną. W swojej skardze organ wskazał, że zaskarżony wyrok nie odpowiada prawu, ponieważ WSA we Wrocławiu nieprawidłowo ustalił istotę sporu – WSA wskazał mianowicie, że należy ustalić, czy doszło do sprzedaży waluty, bowiem organ nie udowodnił że nie doszło do sprzedaży waluty, lecz doszło do przewalutowania. Zdaniem zaś organu podatkowego, w sprawie nie doszło do sprzedaży waluty, więc rozważania Sądu, wskazujące, że do sprzedaży mogło dojść, są bezprzedmiotowe. Organ nie odniósł się więc w skardze kasacyjnym do meritum sporu, a stwierdził tylko, że Sąd nie zrozumiał o co chodzi w sprawie, co w świetle logicznego i spójnego uzasadnienia wyroku jest działaniem mającym małe szanse sukcesu.

W związku z powyższym, Zarząd negatywnie ocenia możliwość skutecznego podważenia ww. wyroku przez Dyrektora Izby Skarbowej, z uwagi na zawarte w wyroku WSA we Wrocławiu logiczne i precyzyjne wnioski, z którym Dyrektorowi Izby Skarbowej nie był w stanie merytorycznie polemizować.

Jednocześnie, w przedmiotowej sprawie, ryzyko dla spółki zależnej nie występuje, bowiem uiściła ona już całość potencjalnej zaległości wraz z odsetkami.

Rank Progress S.A. – „przewalutowanie”

Dodatkowo Emitent wskazuje, że podobna transakcja zastąpienia kredytu budowlanego w PLN zaciągniętego przez Emitenta i służącego budowie Galerii Piastów w Legnicy przez kredyt inwestycyjny w EUR przy wykorzystaniu kontraktów terminowych typu forward na sprzedaż waluty EUR miała miejsce w roku 2009. Rozliczenie dla celów podatku CIT transakcji zastąpienia kredytu budowlanego przez kredyt inwestycyjny zostało przeprowadzone tak samo jak w przypadku wyżej wymienionej spółki zależnej.

W grudniu 2012 r. UKS we Wrocławiu wszczął u Emitenta m.in. kontrolę rozliczenia podatku CIT za rok 2009. W lutym 2013 r. Emitent otrzymał protokół z kontroli UKS, który wyrażał stanowisko kontrolujących tożsamy do stanowiska wyrażonego w przypadku kontroli wyżej wspomnianej spółki zależnej EF Progress V. Emitent w lutym 2013 r. złożył zastrzeżenia do protokołu UKS. Emitent nie zgodził 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 Emitent nie zgodził się ze stanowiskiem organu, który zakwestionował sposób rozliczenia przez Emitenta 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 Emitent 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 Emitenta (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 Emitenta 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 wskazywał Emitent w swoich poprzednich pismach w sprawie, nie można dokładnie wskazać, na co została przeznaczona kwota dofinansowania wypłacona najemcy. Emitent nie zgodził się z rozstrzygnięciem organu podatkowego i wniósł, dnia 7 stycznia 2014 roku, skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu.

Zarząd Emitenta 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 Emitenta 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 Emitenta 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.

Emitent, negocjuje obecnie z organem egzekucyjnym częściowe wstrzymanie wykonania decyzji ostatecznej (poprzez zwolnienie części wpływów na rachunek bankowy Emitenta). Zarząd Emitenta stoi na stanowisku, że wniosek Emitenta 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 Emitenta, płatność na poczet podatku, o którym mowa wyżej, a następnie, po zakładanym korzystnym dla siebie wyroku sądu, domagać się jej zwrotu.

Rank Progress S.A. - Podatek od nieruchomości

W latach 2007-2011 Emitent korzystał 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 Emitent dokonał 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 Emitenta 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 Emitenta 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 Emitent zrywając jeden lokal zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej warunkującej uzyskanie pomocy horyzontalnej w postaci zwolnienia, w sytuacji gdy Emitent nadal prowadził tę działalność gospodarczą. Nadto wskazać należy, iż Emitent prowadził w Legnicy aż 4 inwestycje, a więc nawet gdyby uznać, iż Emitent straci pomoc dla jednej z inwestycji, w pozostałych trzech inwestycjach Emitent nie przekroczył limitu pomocy horyzontalnej warunkującej prawo do zwolnienia z podatku od nieruchomości, a więc nie powinien być zobowiązany do zwrotu podatku od nieruchomości.

Progress X - CIT

Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu dnia 9 stycznia 2013 roku wszczął w stosunku do spółki Progress X Sp. z o.o. kontrolę podatkową, mającą na celu sprawdzenie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowość obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za okres od 1 grudnia 2010 roku do 30 listopada 2011 roku.

W dniu 30 kwietnia 2013 roku Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu wydał decyzję, w której określił zobowiązanie podatkowe Spółki zależnej w podatku dochodowym od osób prawnych za okres od 1 grudnia 2010 roku do 30 listopada 2011 roku w kwocie 113 718 zł. Powyższa kwota podatku jest efektem zakwestionowania Spółce zależnej kwoty ok. 8 mln zł kosztów uzyskania przychodu, obejmujących kwoty udzielonego przez Spółkę dofinansowania.

Organ zakwestionował sposób w jaki Spółka zależna dokonywała rozliczenia dofinansowania dla najemców Galerii. Organ wskazał bowiem, iż dofinansowanie stanowi koszt bezpośrednio związany z przychodem z najmu lokalu i powinien być rozliczony w czasie, proporcjonalnie do uzyskiwanych dochodów z najmu. Spółka zależna stoi natomiast na stanowisku, iż dofinansowanie stanowiło koszt pośrednio związany z prowadzoną przez Spółkę zależną działalnością gospodarczą, wobec czego Spółka zależna miała prawo do jednorazowego odliczenia kosztów udzielonego dofinansowania. Spółka w tym zakresie przytoczyła liczne wyroki NSA potwierdzające jej stanowisko, a także przedstawiła obszerną argumentację dotyczącą powiązania ww. kosztów z innymi rodzajami przychodów niż najem lokali.

Spółka zależna wniosła odwołanie od przedmiotowej decyzji. Ryzyko związane z przedmiotową sprawą obejmuje kwotę 113 718 zł, tj. kwotę określonego zobowiązania podatkowego Spółki zależnej, która wraz

z odsetkami nie powinna przekroczyć kwoty 125 000 zł. Jednocześnie, z uwagi na liczne orzecznictwo NSA, Zarząd pozytywnie ocenia szanse Spółki na wygranie sporu, jednakże dopiero przed sądem.

Progress III - VAT

W związku z postępowaniem interpretacyjnym dotyczącym sprzedaży Twierdzy Kłodzko i wydaną na rzecz Spółki zależnej interpretacją indywidualną, zgodnie z którą transakcja realizowana przez Spółkę zależną powinna być w części zwolniona z podatku VAT, Spółka zależna skorygowała fakturę VAT, w której pierwotnie wykazała całość sprzedaży jako opodatkowaną i zgodnie z treścią interpretacji transakcję wykazała ją jako zwolnioną z opodatkowania VAT. W 2011 roku organ wszczął kontrolę podatkową w Spółce zależnej mającą na celu weryfikację wywiązywania się przez Spółkę zależną z obowiązków wynikających z przepisów o podatku VAT za II kwartał 2011 roku.

W wyniku kontroli organ stwierdził, iż Spółka zależna zaniżyła podatek VAT należny, bowiem nie uiściła na rachunek organu podatku, który został wykazany na fakturze VAT wystawionej przez Spółkę zależną.

Spółka zależna wskazała, iż w przedmiotowej sprawie, wystawiła fakturę VAT wykazującą całość transakcji jako opodatkowaną. Jednocześnie w związku z otrzymaniem negatywnej interpretacji indywidualnej, z której wynikało, iż część dostawy powinna być zwolniona z opodatkowania przedmiotowa faktura VAT została przez Spółkę zależną skorygowana, a podatek VAT został zmniejszony – bowiem transakcje ujęto jako zwolnioną z opodatkowania podatkiem VAT, zgodnie z otrzymaną przez Spółkę zależną interpretacją indywidualną. Organ zaś uznał, iż faktura VAT została skorygowana za późno przez Spółkę zależną i niezależnie od jednoznacznej treści interpretacji, Spółka zależna powinna była uiścić podatek zgodnie z treścią pierwotnej faktury VAT.

Wobec powyższego Spółka zależna, która od początku stała na stanowisku, iż transakcja w całości powinna być opodatkowana, przed wydaniem decyzji uiściła na rachunek organu kwotę zabezpieczenia w wysokości 11 248 175 PLN, odpowiadającej kwocie zobowiązania podatkowego wraz z należnymi odsetkami. Stanowisko Spółki zależnej zostało potwierdzone przez Ministra Finansów w indywidualnej interpretacji z dnia 27 stycznia 2014 roku, który wskazał, że sprzedaż Twierdzy Kłodzko powinna zostać opodatkowana w całości podatkiem VAT.

Jednocześnie, do dnia dzisiejszego, nie została wydana decyzja wymiarowa w sprawie. Postępowanie wymiarowe, zostało bowiem w 2012 roku zawieszono, z uwagi na toczące się postępowanie w sprawie interpretacji indywidualnej Spółki zależnej i do tej pory nie zostało, przez Organ, podjęte. Jednocześnie należy wskazać, iż decyzja wymiarowa zapewne zostanie w sprawie wydana i wskaże, że Spółka zależna powinna zapłacić podatek VAT, zgodnie z wydaną w sprawie ww. interpretacją Ministra Finansów.

Niemniej jednak z uwagi na uregulowanie przez Spółkę zależną podatku, wydanie tej decyzji nie rodzi istotnego ryzyka po stronie Spółki zależnej. Jedyne ryzyko związane z wydaniem decyzji dotyczy ewentualnego naliczania przez organ odsetek za cały okres występowania zaległości.

Zarząd pozytywnie ocenia szanse Spółki zależnej w przypadku naliczenia przez organ odsetek od zaległości, bowiem za okres zabezpieczenia zobowiązania podatkowego odsetki nie są naliczane, zaś za pozostały okres Spółka zależna już uiściła odsetki.

Postępowania inne

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 Sądem Okręgowym w Zamościu. Powód domaga się kwoty 15 mln. zł. Obie sprawy są w toku. W ocenie Zarządu Emitenta 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.

Emitent jak i jego spółki zależne są stroną w sporach z najemcami oraz byłymi najemcami o zapłatę czynszu najmu lokali w centrach i galeriach handlowych. Łączna wartość dochodzonych należności przez Grupę Kapitałową z tego tytułu, to kwota ok. 4 mln zł (w roku 2012 5,6 mln zł).

46. ISTOTNE ZDARZENIA W 2013 ROKU NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA BIEŻĄCEGO OKRESU

W dniu 17 grudnia 2013 roku spółka E.F. Progress XI Sp. z o.o. SKA zawarła z BRE Bank Hipoteczny S.A. 6 kontraktów terminowych forward na sprzedaż łącznie 3 791 tys. EUR po różnych kursach wymiany PLN/EUR w związku z kredytem zaciągniętym na sfinansowanie budowy Pogodnego Centrum w Oleśnicy, z czego jeden kontrakt został zrealizowany w grudniu 2013 roku generując stratę w kwocie 22 tys. zł.,

natomiast pozostałe 5 kontraktów zabezpieczających zmianę kursu EUR zapada w około co miesiąc w okresie pomiędzy 10 stycznia a 5 maja 2014 roku. Na dzień 31 grudnia 2013 roku wartość godziwa ww. kontraktów wynosi 38 tys. zł.

W dniu 3 grudnia 2013 roku w związku z pożyczką otrzymaną przez jednostkę dominującą Rank Progress S.A. od Elсорia Trading Limited w kwocie 25 000 tys. zł oraz umowami poręczenia podpisanymi w dniu 3 grudnia 2013 roku przez jednostki zależne Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o., Progress XX Sp. z o.o. oraz Gemar-Umech Sp. z o.o., jednostki Progress XX Sp. z o.o. oraz Gemar-Umech Sp. z o.o. dokonały poręczenia do kwoty po 35 000 tys. zł każda, natomiast Rank Muller Jelenia Góra do kwoty 22 000 tys. zł. Pozostałymi zabezpieczeniami umowy pożyczki są: zastaw, do najwyższej sumy zabezpieczenia 25 000 tys. zł, ustanowiony na obligacjach serii D wyemitowanych przez podmiot dominujący, a będących w posiadaniu Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o. w liczbie 22 000 szt. o wartości nominalnej 22 000 tys. zł., który został zarejestrowany w dniu 18 grudnia 2013 roku oraz hipoteki ustanowione na gruntach w Pile o powierzchni 31 166 m² oraz 28 471 m² należących do spółek Progress XX Sp. o.o. oraz Gemar-Umech Sp. z o.o. o najwyższej kwocie zabezpieczenia do 35 000 tys. zł, które zostały wpisane do ksiąg wieczystych w dniach 18 i 19 grudnia 2013 roku. Dodatkowo podmiot powiązany Clarriford Limited, zależny od Pana Jana Mroczi, dokonał zastawu na posiadanych obligacjach serii D wyemitowanych przez podmiot dominujący.

W dniu 5 listopada, 4 grudnia oraz 20 grudnia 2013 roku spółka Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA zawarła z BRE Bank S.A. 3 kontrakty terminowe forward na zakup 9 073 tys. EUR po kursie 4,189 PLN/EUR, 1 652 tys. EUR po kursie 4,20 PLN/EUR oraz 7 920 tys. EUR po kursie 4,163 PLN/EUR w związku z kredytem zaciągniętym na sfinansowanie budowy Centrum Handlowego Brama Pomorza w Chojnicach. Data realizacji kontraktów została ustalona na 28 stycznia 2014 roku. Rozliczenie kontraktu powiązane jest ze spłatą kredytu budowlanego środkami z kredytu inwestycyjnego w związku z umową kredytową zawartą w dniu 14 czerwca 2013 r. Na dzień 31 grudnia 2013 roku wartość godziwa kontraktów wynosi 348 tys. zł.

W dniu 29 listopada spółka Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA zawarła z Bankiem Pekao SA kontrakt IRS na stałą stopę procentową do części kwoty kredytu inwestycyjnego w wysokości 1 381 tys. EUR, zaciągniętego na budowę Pasażu Handlowego w Grudziądzu. Data zapadalności kontraktu została ustalona na 30 listopada 2016 roku. Na dzień 31 grudnia 2013 roku wartość godziwa kontraktu wynosi – 33 tys. zł.

W dniu 28 listopada 2013 roku jednostka dominująca zawarła jako kupujący szereg przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości o łącznej powierzchni 11,08 ha w miejscowości Terspol za łączną cenę 3 325 tys. zł. Przyręczone umowy sprzedaży nieruchomości zostaną zawarte do 31 marca 2015 roku.

W dniu 15 listopada 2013 r. nastąpiło otwarcie dla klientów Centrum Handlowego BRAMA Pomorza w Chojnicach o powierzchni całkowitej 20,715 tys. m² i powierzchni najmu 16,09 tys. m².

W dniu 4 listopada 2013 r. spółka Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA spłaciła całe zobowiązanie wraz z odsetkami wobec spółki Elсорia Polska I Sp. z o.o. w kwocie 23 722 tys. zł, wynikające z porozumienia w sprawie sprzedaży obligacji, rozwiązania umowy przedwstępnej, wzajemnego rozliczenia oraz ustanowienia zabezpieczeń z dnia 23 sierpnia 2013 roku. Środki na spłatę zobowiązania wraz z odsetkami pochodziły z kredytu BRE BANK SA i zostały przekazane bezpośrednio do Elсорia Polska I Sp. z o.o. tytułem zwrotu części pożyczek otrzymanych od Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o.

Zapłata ceny spowodowała wygaśnięcie zabezpieczeń roszczenia Elсорia Polska I Sp. z o.o. wynikających z zawartego porozumienia:

- przewłaszczenie obligacji przez RMJG na rzecz Elсорia Polska I Sp. z o.o. (przewłaszczenie na zabezpieczenie),
- przewłaszczenie 120 szt. obligacji spółki External Way Sp. z o.o. oraz 120 szt. obligacji spółki Profes Development Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 24 000 tys. zł dokonane przez Rank Progress S.A. na rzecz Elсорia Polska I Sp. z o.o. (przewłaszczenie na zabezpieczenie),
- poręczenie zapłaty przez Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. ceny wraz odsetkami dokonane przez Rank Progress S.A., Gemar-Umech Sp. z o.o. oraz Progress XX Sp. z o.o. oraz poddanie się dobrowolnej egzekucji przez Rank Progerss S.A.,
- ustanowienie przez Gemar-Umech Sp. z o.o. oraz Progress XX Sp. z o.o. na nieruchomościach położonych w Pile hipoteki umownej łącznej do kwoty 24 000 tys. zł.

W 17 października 2013 roku została zawarta umowa trójstronna pomiędzy Scothold Limited z siedzibą w Wielkiej Brytanii, jednostką zależną Rank Recycling Scotland Limited oraz Rank Progress SA. Zgodnie z umową Scothold Limited wyraża zgodę na dzierżawę przez Rank Recycling Scotland Limited nieruchomości w miejscowości Dumfries (Szkocja), na której położony jest zakład produkcyjny spółki Scotgen Dumfries Limited. Dodatkowo Rank Progress SA udziela gwarancji na wykonanie wszelkich zobowiązań związanych 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.

W dniu 4 października 2013 r. nastąpiło otwarcie dla klientów marketu budowlanego OBI wybudowanego przy Centrum Handlowym Brama Pomorza w Chojnicach.

W dniu 13 września 2013 roku pomiędzy jednostką zależną Progress XX Sp. z o.o. a Erbud SA z siedzibą w Warszawie została zawarta umowa o generalne wykonawstwo obiektu handlowo usługowego Galeria Piła wraz z infrastrukturą techniczną w Pile. Termin rozpoczęcia prac ustalono do 15 września 2013 roku natomiast ich zakończenie ustalono do 30 września 2014 roku. Wartość umowy wynosi 58 400 tys. zł.

W dniu 23 sierpnia 2013 r. jednostka dominująca Rank Progress S.A., ElSORIA Polska I Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy oraz jednostki zależne: Progress XI Sp. z o.o., Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA, Gemar-Umech Sp. z o.o., Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. oraz Progress XX Sp. z o.o. podpisały porozumienie w sprawie sprzedaży obligacji, rozwiązania umowy przedwstępnej, wzajemnego rozliczenia oraz ustanowienia zabezpieczeń. Zgodnie z zawartym porozumieniem ElSORIA Polska I Sp. z o.o. oraz Progress XI Sp. z o.o. rozwiązały zawartą w dniu 27 marca 2013 r. przedwstępną umowę sprzedaży centrum handlowego Galerii Świdnickiej w Świdnicy. Ponadto Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. nabył od ElSORIA Polska I Sp. z o.o. obligacje serii D wyemitowane przez Rank Progress S.A. o łącznej wartości nominalnej 22 250 tys. zł za cenę 22 898 tys. zł. Cena będzie płatna najpóźniej do dnia 15 grudnia 2013 r. przy czym ElSORIA Polska I Sp. z o.o. będą się należeć odsetki umowne od dnia podpisania porozumienia do dnia zapłaty ceny w wysokości określonej porozumieniem. Po zwrotnym przeniesieniu własności Obligacji, Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. zamierza je odsprzedać inwestorom spoza Grupy Kapitałowej. Dla zabezpieczenia roszczenia ElSORIA Polska I Sp. z o.o. otrzymała następujące zabezpieczenia:

- RMJG dokonała przewłaszczenia obligacji na rzecz ElSORIA Polska I Sp. z o.o. (przewłaszczenie na zabezpieczenie)
- Rank Progress S.A. dokonała przewłaszczenia 120 szt. obligacji spółki External Way Sp. z o.o. oraz 120 szt. obligacji spółki Profes Development Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 24 000 tys. zł rzecz ElSORIA Polska I Sp. z o.o. (przewłaszczenie na zabezpieczenie)
- Rank Progress S.A., Gemar-Umech Sp. z o.o. oraz Progress XX Sp. z o.o. poręczyły zapłatę przez Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. ceny wraz odsetkami, przy czym, Rank Progress S.A. poddała się dobrowolnej egzekucji
- Gemar-Umech Sp. z o.o. oraz Progress XX Sp. z o.o. ustanowiły na nieruchomościach położonych w Pile hipotekę umowną łączną do kwoty 24 000 tys. zł.

W ramach porozumienia Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA oświadczył iż po uruchomieniu kredytu z BRE BANK SA będzie dysponował kwotą wystarczającą do zapłaty ceny wraz z odsetkami i zobowiązała się do przekazania tych środków na podstawie przekazu świadczenia bezpośrednio na rzecz ElSORIA Polska I Sp. z o.o. tytułem zwrotu pożyczek otrzymanych od Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o., chyba że cena zostanie uregulowana wcześniej. W dniu 4 listopada 2013 r. świadczenie to zostało spełnione, a umowa tym samym została wykonana.

W dniu 20 sierpnia 2013 roku zostały podjęte uchwały NZW spółek Gemar-Umech Sp. z o.o. i Progress XX Sp. z o.o. o połączeniu spółek i podwyższeniu kapitału zakładowego Gemar-Umech Sp. z o.o. w zamian za wszystkie udziały Progress XX Sp. z o.o., która posiada 100% udziałów spółki Gemar-Umech. Wskutek powyższej uchwały nastąpiło połączenie spółek poprzez przejęcie Progress XX Sp. z o.o. przez Gemar – Umech Sp. z o.o. W dniu 7 października 2013 r. NZW spółki Gemar Umech Sp. z o.o. podjęło uchwałę o połączeniu tej spółki jako spółki przejmującej z Progress XX Sp. z o.o. jako spółki przejmowanej. Połączenie nastąpiło z chwilą wpisu połączenia do KRS w dniu 29 stycznia 2014 roku. Połączenie obu podmiotów miało na celu scalenie gruntów pod realizowanym obiektem handlowym Galeria Piła w Pile. Od dnia 12 sierpnia 2013 roku obligacje serii D wyemitowane przez podmiot dominujący są notowane w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst. Wartość nominalna obligacji na okaziciela serii D wynosi 1.000 zł każda.

W dniu 12 lipca 2013 roku pomiędzy jednostką zależną E.F. Progress V Sp. z o.o. jako kupującym, a spółką cywilną ADROT Gospodarstwo w Budzistowie Wojciech Rymaszewski, Waldemar Pietras jako sprzedającym została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Budzistowie w gminie Kołobrzeg, o łącznym obszarze 15,63 ha. Na nieruchomości ma zostać zrealizowana budowa centrum handlowo-usługowego o powierzchni całkowitej ok 40 tys. m². Cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wynosi 21 878 tys. zł. netto. Ww. umowa obowiązuje do dnia 4 lipca 2015 roku. Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta jako umowa warunkowa, gdzie warunkiem będzie nieskorzystanie przez jeden z podmiotów uprawnionych tj. Skarb Państwa – Agencję Nieruchomości Rolnych bądź Gminę Kołobrzeg z przysługującego im prawa pierwokupu. Ponadto przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie podpisana po spełnieniu szeregu innych warunków określonych w umowie. Strony postanowiły, że w przypadku, gdy do dnia 31 lipca 2014 roku, nie spełnią się wskazane warunki,

E.F. Progress V Sp. z o.o. ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy. Kupujący ma także prawo złożyć oświadczenie woli o kupnie dodatkowej nieruchomości na tym samym terenie od sprzedającego o powierzchni 6,7 ha za cenę 9 376 tys. zł netto, a sprzedający zobowiązał się do zawarcia umowy jej sprzedaży.

W dniu 28 czerwca 2013 r. nastąpiło otwarcie dla klientów Parku Handlowego Pasaż Wiślany w Grudziądzu o powierzchni całkowitej 5,364 tys. m² i powierzchni najmu 5,215 tys. m².

W dniu 3 czerwca 2013 r. jednostka zależna E.F. Progress XI Sp. z o.o. – S.K.A. zawarła umowę z Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie na Generalne Wykonawstwo obiektu handlowo-usługowego Pogodne Centrum w Oleśnicy. Wartość kontraktu wynosi 15 500 tys. zł.

W dniu 27 marca 2013 r. między jednostką zależną Progress XI Sp. z o. o., jako sprzedającym, a spółką Elсорia Polska I Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w Legnicy, jako kupującym, została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży Galerii Świdnickiej w Świdnicy. Cena sprzedaży została ustalona w kwocie 25 000 tys. EUR. Przyrzeczona umowa miała zostać zawarta do dnia 30 września 2013 roku. Spółka Elсорia Trading Limited jako wspólnik Elсорia Polska I Sp. z o.o. udzieliła w dniu 5 lutego 2013 roku jednostce dominującej pożyczki w kwocie 4 000 tys. zł, która następnie miała zostać przeniesiona na kupującego. Kupujący w dniu 28 marca 2013 roku udzielił jednostce dominującej pożyczki na 18 000 tys. zł. Jednostka dominująca zobowiązała się do zapłaty kwoty ww. pożyczek na rzecz jednostki zależnej Progress XI Sp. z o.o., co stanowiłoby część ceny sprzedaży, a jednocześnie ta część ceny zostałaby uznana za zapłaconą, a nadto z chwilą zawarcia umowy przyręczonej stanowiłaby część ceny sprzedaży Galerii Świdnickiej. Strony przedwstępnej umowy sprzedaży miały prawo do jednostronnego odstąpienia od umowy w terminie do dnia 15 września 2013 roku. Odstąpienie jest skuteczne jeżeli wraz z oświadczeniem o odstąpieniu Progress XI Sp. z o.o. lub jednostka dominująca zwróci Elсорia Polska I Sp. z o.o. 22 000 tys. zł powiększoną o kwotę odsetek umownych w wysokości 10% w stosunku rocznym, przy czym odsetki będą płacone od dnia 28 marca 2013 roku do dnia zapłaty odstępnej. Kupujący miał prawo do jednostronnego odstąpienia od umowy jeżeli w tym terminie nie uzyskałby kredytów na zakup nieruchomości. Pan Andrzej Bartnicki, jeden z głównych akcjonariuszy jednostki dominującej jest rzeczywistym beneficjentem Elсорia Polska I Sp. z o. o. oraz Elсорia Trading Limited z siedzibą w Nikozji.

W dniu 20 lutego 2013 roku jednostka Rank Recycling Energy Sp. z o. o. zawarła jako kupujący ze spółką Drogopol Invest Sp. z o. o. z siedzibą w Katowicach przedwstępna umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej na terenie Górnego Śląska o obszarze 14,89 ha zakupionej w celu realizacji budowy stacji utylizacji odpadów komunalnych oraz składowiska na odpady komunalne i przemysłowe. Cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wynosi 20 845,86 tys. zł. Przyrzeczona umowa zostanie podpisana po spełnieniu szeregu warunków w terminie 14 dni od dnia uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Przy czym ostatecznym terminem zawarcia przyręczonej umowy sprzedaży był dzień 28 lutego 2014 roku, umowa nie została zrealizowana ani aneksowana, w związku z czym wygasła. Umowa zawierała postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość wynosi 2 000 tys. zł, zarówno po stronie kupującego jak i sprzedającego.

W dniu 30 stycznia 2013 roku jednostka dominująca podpisała umowę joint venture z Waste to Energy Canada Inc. z siedzibą w Vancouver w Kanadzie. WtEC dostarcza technologii i rozwiązania wykorzystywane w utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych, w ramach których odpady są przetwarzane do postaci popiołu oraz energii cieplnej i elektrycznej. Technologia ta dedykowana jest małym i średnim skupiskom ludności i związana jest z poziomem emisji gazów w ramach norm Unii europejskiej, niemal całkowitym rozkładem odpadów, neutralnym popiołem oraz łatwymi do wykorzystania materiałami odzyskiwanymi. Podpisana umowa joint venture określa formę współpracy, a także działania spółki holdingowej oraz spółek celowych każdorazowo powoływanych do realizacji pojedynczych projektów obejmujących projektowanie i budowanie zakładów energetycznych, a w dalszym etapie – zarządzanie nimi. W ramach umowy strony zobowiązały się do świadczenia usług spółkom celowym realizującym poszczególne zadania inwestycyjne, każda w ramach swoich kompetencji. Przedmiotem działalności spółki holdingowej będzie komercjalizacja i promocja technologii dostarczonej przez WtEC poprzez jej sprzedaż, marketing, kierowanie realizacją poszczególnych projektów włączając promocję i udostępnienie tej technologii w formie licencji innym zainteresowanym. Terytorium działań spółki holdingowej i spółek celowych zostało ograniczone do Polski i Chorwacji.

47. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 3 marca 2014 roku spółka E.F. Progress XI Sp. z o.o. SKA zawarła z BRE Bank Hipoteczny S.A. kontrakt terminowy forward na sprzedaż 872 tys. EUR po kursie wymiany PLN/EUR 4,1909 w związku z kredytem zaciągniętym na sfinansowanie budowy Pogodne Centrum w Oleśnicy.

W dniu 20 lutego 2014 roku spółka Silver Coast Investment Sp. z o. o. SKA z siedzibą w Warszawie nabyła 2.000.000 akcji imiennych serii A Rank Progress S.A. w transakcji zawartej poza rynkiem regulowanym w formie umowy cywilno-prawnej. Silver Coast Investment Sp. z o. o. SKA obecnie posiada 2.799.563 akcji imiennych zapewniających 7,53% udziału w kapitale zakładowym Rank Progress S.A. i dających prawo do 5.599.126 głosów na Walnym Zgromadzeniu (10,48% w ogólnej liczbie głosów).

W dniu 10 stycznia, 5 lutego oraz 5 marca 2014 zostały zrealizowane 3 kontrakty terminowe zawarte w roku 2013 przez spółkę E.F. Progress XI Sp. z o.o. SKA generując łączną stratę w kwocie 20 tys. zł., z czego w roku 2013 został ujęty zysk w kwocie 38 tys. zł

W dniu 28 stycznia 2014 roku zostały zrealizowane wszystkie 4 kontrakty terminowe zawarte w roku 2013 oraz 2014 przez spółkę Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA generując łączny zysk na realizacji kontraktów 138 tys. zł, z czego w roku 2013 został ujęty zysk w kwocie 348 tys. zł

W dniu 24 i 27 stycznia 2014 roku spółka Progress XXIII Sp. z o.o. Chojnice SKA zawarła z BRE Bank S.A. 2 kontrakty terminowe forward na zakup 3 274 tys. EUR po kursie 4,21 PLN/EUR oraz 48 tys. EUR po kursie 4,1978 w związku z kredytem zaciągniętym na sfinansowanie budowy Centrum Handlowego Brama Pomorza w Chojnicach. Data realizacji kontraktów została ustalona na 28 stycznia 2014 roku.



Jan Mroczka
Prezes Zarządu



Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu



Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu

Legnica, dnia 21 marca 2014 roku