

**Rank Progress S.A.**

**Sprawozdanie finansowe  
za okres  
od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Dane identyfikujące Spółkę.

#### 1.1. Nazwa i siedziba, forma prawna.

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

#### 1.2. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym.

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

#### 1.3. Podstawowy przedmiot działalności.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

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

Spółka należy do branży deweloperskiej wg klasyfikacji przyjętej przez GPW.

#### 1.4. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki.

Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

#### 1.5. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. natomiast dane porównawcze zostały zaprezentowane na dzień 31 grudnia 2011 r. dla pozycji bilansowych oraz za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. dla pozycji rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawienia zmian w kapitale własnym.

#### 1.6. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności jednostki.

#### 1.7. Łączenie się spółek.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło połączenie spółek.

#### 1.8. Dane oddziałów wchodzących w skład sprawozdania łącznego.

Spółka nie posiada samodzielnych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdania finansowe.

1.9. Dane dotyczące składu osobowego Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki

Skład Zarządu:

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

Skład Rady Nadzorczej:

- Andrzej Bartnicki – przewodniczący,
- Jakub Górski – wiceprzewodniczący,
- Paweł Puterko – członek rady,
- Łukasz Kurdyś – członek rady,
- Piotr Kowalski – członek rady.

1.10. Zawarcie danych łącznych w sprawozdaniu finansowym

W skład przedsiębiorstwa emitenta nie wchodzi wewnętrznymi jednostkami organizacyjnymi sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe, w konsekwencji sprawozdanie finansowe i dane porównywalne nie zawierają danych łącznych.

1.11. Przekształcenie sprawozdania finansowego

Emitent nie dokonywał zmian zasad (polityki) rachunkowości lub korekt błędów, w konsekwencji sprawozdanie finansowe nie podlegało przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych.

1.12. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Na dzień 31 grudnia 2012 r. Spółka była jednostką dominującą wobec 46 spółek bezpośrednio i pośrednio zależnych oraz współnikiem 2 jednostek współzależnych, w tym jednej pośrednio. Spółka sporządza sprawozdanie skonsolidowane.

1.13. Zastrzeżenia w opiniach podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych

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

## 2. Znaczące zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady.

### 2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.

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

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

### 2.2. Format prezentacji.

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

### 2.3. Niskowartościowe składniki aktywów.

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

### 2.4. Weryfikacja okresów ekonomicznej użyteczności składników majątku trwałego.

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

### 2.5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

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

### 2.6. Przychody i koszty finansowe.

Odsetki od zobowiązań zalicza się do kosztów finansowych w momencie ich powstania, z wyjątkiem odsetek od zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania budowy i przystosowania środków trwałych, środków trwałych w budowie i wartości niematerialnych i prawnych oraz przypadków uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży bądź długim okresem wytwarzania produktu, które to odsetki zwiększają cenę nabycia lub koszt wytworzenia tych towarów lub produktów w okresie ich budowy, przystosowania lub przygotowania do sprzedaży bądź wytworzenia.

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych z wyjątkiem inwestycji długoterminowych oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

### 2.7. Wartości niematerialne i prawne.

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

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

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

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

## 2.8. Środki trwałe.

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

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

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

Przykładowe okresy amortyzacji są następujące:

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

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

## 2.9. Środki trwałe w budowie.

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

## 2.10. Trwała utrata wartości aktywów.

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

## 2.11. Leasing.

Spółka jest stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy (str. 3 ust. 4 ustawy o rachunkowości), przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako

środek trwały i jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

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

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

## 2.12. Inwestycje.

Przez inwestycje rozumie się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz zostały nabyte w celu osiągnięcia tych korzyści.

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

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

### *Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne*

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

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

### *Inwestycje w nieruchomości w budowie*

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

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

- zostało otrzymane prawomocne pozwolenie na budowę i ewentualne decyzje lub pozwolenia, które nie zostały do tego czasu jeszcze otrzymane nie są istotne dla kontynuacji procesu budowlanego lub dostosowywania i jest mało prawdopodobne, że brakujące decyzje i pozwolenia nie zostaną otrzymane;
- rozpoczął się proces budowlany;
- zapewnione zostało finansowanie zewnętrzne jeśli było konieczne do finansowania inwestycji;

- proces komercjalizacji, w przypadku nieruchomości, które będą przedmiotem najmu, jest na tyle zaawansowany, aby przy takim stopniu zaawansowania proces budowlany lub dostosowania mógł być pomyślnie zakończony a nieruchomość oddana pod najem.

#### *Zaliczki na nieruchomości w budowie*

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

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

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

#### *Inwestycje krótkoterminowe*

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

### 2.13. Zapasy.

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

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

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

Wyroby gotowe - koszty wytworzenia, które obejmują koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu. Do uzasadnionej, odpowiedniej do okresu wytwarzania produktu, części kosztów pośrednich zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. Za normalny poziom wykorzystania zdolności produkcyjnych uznaje się przeciętną, zgodną z oczekiwaniami w typowych warunkach, wielkość produkcji za daną liczbę okresów lub sezonów, przy uwzględnieniu planowych remontów.

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

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

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

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

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

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

W przypadku ustalania odpisów aktualizujących Spółka kieruje się następującymi zasadami:

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

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

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

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty.

## 2.15. Transakcje w walutach obcych.

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

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

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

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

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

## 2.17. Rezerwy na zobowiązania.

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

### *Gwarancje*

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

### *Restrukturyzacja*

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

### *Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne*

Zgodnie z prawem pracy pracownicy Spółki są uprawnieni do odpraw emerytalnych. Wycena zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych jest dokonywana przy zastosowaniu metod



zbliżonych do aktuarialnych, ustalonych przez Spółkę, oraz stopy dyskonta opartej na rynkowych stopach zwrotu na dzień bilansowy. Rotacja pracowników jest szacowana na podstawie danych historycznych oraz przewidywanego poziomu zatrudnienia w przeszłości.

## 2.18. Podatek dochodowy.

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

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

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

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

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

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

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

## 2.19. Instrumenty finansowe.

### *Klasyfikacja instrumentów finansowych*

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

### *Podział instrumentów finansowych*

Aktywa finansowe dzieli się na:

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

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

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

### *Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych*

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

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

#### *Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu*

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

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

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

#### *Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności*

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

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

#### *Pożyczki udzielone i należności własne*

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

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

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

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

#### *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*

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

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

#### *Zobowiązania finansowe*

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

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

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

### 2.20. Rozliczenia międzyokresowe

#### *Koszty związane z zawartymi umowami najmu*

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

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

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

Do aktywów takich Spółka zalicza:

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

### 2.22. Pomiar wyniku finansowego

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

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

#### *Przychody ze sprzedaży*

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

spełnienia się wszystkich istotnych warunków transakcji sprzedaży oraz istnieje wysokie prawdopodobieństwo wpływu odnośnych korzyści ekonomicznych do Spółki.

*Moment przekazania nabywcy znaczącego ryzyka i korzyści*

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

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

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

Wartość godziwa może być ustalana w drodze:

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

## 3. Wybrane dane finansowe przeliczone na walutę euro

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
Przychody ze sprzedaży	17 704	59 572	4 242	14 515
Zysk na sprzedaży	(6 712)	19 836	(1 608)	4 833
Zysk na działalności operacyjnej	(580)	64 980	(139)	15 833
Zysk brutto	(31 763)	18 781	(7 611)	4 576
Zysk netto	(26 458)	45 979	(6 339)	11 203
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	13 490	(30 942)	3 232	(7 539)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(119 610)	(154 528)	(28 659)	(37 652)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	90 608	177 481	21 710	43 245
Przepływy pieniężne razem	(15 512)	(7 988)	(3 717)	(1 946)
	<b>31.12.2012</b>	<b>01.01.2011</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>01.01.2011</b>
Nieruchomości inwestycyjne	24 734	21 668	6 050	4 906
Aktywa razem	727 459	624 552	177 941	141 404
Zobowiązania długoterminowe	413 978	318 022	101 262	72 003
Zobowiązania krótkoterminowe	134 284	51 523	32 847	11 665
Kapitał własny	175 104	251 924	42 832	57 038
Kapitał zakładowy	3 718	3 715	910	841
Liczba akcji	37 183 550	37 145 050	37 183 550	37 145 050

Przeliczenia na euro dokonano na podstawie następujących zasad:

- Pozycje bilansowe wg średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. na dzień 31 grudnia 2012 r. kurs 1 EUR = 4,0882 PLN, a na 31 grudnia 2011 r. kurs 1 EUR = 4,4168 PLN,
- Pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych wg średniego kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu tj. za okres 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. kurs 1 EUR = 4,1736 PLN, a za okres 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. kurs 1 EUR = 4,1401 PLN.

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień każdego okresu

EURO:

31.12.2012 – 4,0882

31.12.2011 – 4,4168

GBP:

31.12.2012 – 5,0119

31.12.2011 – 5,2691

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

EURO:

od 01.01.2012 do 31.12.2012 - 4,1736

od 01.01.2011 do 31.12.2011 - 4,1401

GBP:

od 01.01.2012 do 31.12.2012 – 5,1444

od 01.01.2011 do 31.12.2011 – 4,7537

- najwyższy i najniższy kurs w danym okresie

EURO:

od 01.01.2012 do 31.12.2012

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

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

od 01.01.2011 do 31.12.2011

kurs najwyższy 4,5642 (z dnia 14.12.2011r.)

kurs najniższy 3,8403 (z dnia 12.01.2011r.)

GBP:

od 01.01.2012 do 31.12.2012

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

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

od 01.01.2011 do 31.12.2011

kurs najwyższy 5,4284 (z dnia 14.12.2011r.)

kurs najniższy 4,3605 (z dnia 05.05.2011r.)

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

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

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

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

*Przychody i koszty finansowe*

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

*Trwała utrata wartości aktywów*

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

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

*Transakcje w walutach obcych*

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

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

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

*Instrumenty finansowe*

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

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

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



Jan Mroczka  
Prezes Zarządu



Dariusz Domszy  
Wiceprezes Zarządu



Mariusz Kaczmarek  
Członek Zarządu



Dorota Skrzypczak - Sporządzający

Legnica, dn. 21 marca 2013 r.



**BILANS**

	31.12.2012	31.12.2011
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>582 709 443,85</b>	<b>453 367 092,08</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>157 301,45</b>	<b>276 283,43</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	157 301,45	276 283,43
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>3 615 059,38</b>	<b>4 520 999,23</b>
1. Środki trwałe	3 615 059,38	4 520 999,23
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	90 922,00	90 922,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej wodnej	1 268 655,09	1 083 294,35
c) urządzenia techniczne i maszyny	241 909,11	227 430,80
d) środki transportu	1 913 409,43	3 013 364,88
e) inne środki trwałe	100 163,75	105 987,20
2. Środki trwałe w budowie	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
<b>III. Należności długoterminowe</b>	-	-
1. Od jednostek powiązanych	-	-
2. Od pozostałych jednostek	-	-
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>562 006 161,05</b>	<b>437 905 503,35</b>
1. Nieruchomości	24 734 000,00	21 667 734,42
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	537 272 161,05	416 237 768,93
a) w jednostkach powiązanych	534 977 746,46	416 237 768,93
- udziały lub akcje	482 577 469,49	377 392 685,93
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	52 400 276,97	38 845 083,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w pozostałych jednostkach	2 294 414,59	-
- udziały lub akcje	23 551,20	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	2 270 863,39	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-
5. Nieruchomości w budowie	-	-
6. Zaliczki na nieruchomości w budowie	-	-
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>16 930 921,97</b>	<b>10 664 306,07</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 833 012,00	10 468 369,37
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	97 909,97	195 936,70

<b>Bilans - ciąg dalszy</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>144 749 240,34</b>	<b>171 184 945,49</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>120 313 848,34</b>	<b>121 120 847,35</b>
1. Materiały	924 776,26	2 246 417,42
2. Półprodukty i produkty w toku	164 129,31	69 362,28
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary	117 053 680,96	116 999 805,84
5. Zaliczki na dostawy	2 171 261,81	1 805 261,81
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>14 108 722,54</b>	<b>32 093 725,47</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	6 589 378,77	8 805 686,36
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 589 208,77	8 729 571,89
- do 12 miesięcy	6 304 208,77	8 729 571,89
- powyżej 12 miesięcy	285 000,00	-
b) inne	170,00	76 114,47
2. Należności od pozostałych jednostek	7 519 343,77	23 288 039,11
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	855 581,35	14 066 516,63
- do 12 miesięcy	855 581,35	14 066 516,63
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 031 605,29	3 606 363,75
c) inne	5 632 157,13	5 615 158,73
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>10 017 802,59</b>	<b>17 733 570,09</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	10 017 802,59	17 733 570,09
a) w jednostkach powiązanych	9 562 289,00	1 479 371,74
- udziały lub akcje	9 562 289,00	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	1 479 371,74
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	286 807,79
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	286 807,79
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	455 513,59	15 967 390,56
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	187 729,85	346 895,32
- inne środki pieniężne	267 783,74	15 620 495,24
- inne aktywa pieniężne	-	-
2. Inwestycje krótkoterminowe	-	-
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>308 866,87</b>	<b>236 802,58</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>727 458 684,19</b>	<b>624 552 037,57</b>

Bilans - ciąg dalszy	31.12.2012	31.12.2011
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>175 104 051,60</b>	<b>251 923 580,37</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	3 718 355,00	3 714 505,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-	-
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	(223 139,96)	-
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	147 800 665,39	201 744 763,90
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	50 266 066,47	485 732,44
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
VIII. Zysk (strata) netto	(26 457 895,30)	45 978 579,03
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>552 354 632,59</b>	<b>372 628 457,20</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	4 020 755,97	3 002 880,34
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 932 178,00	2 872 831,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	88 577,97	130 049,34
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	88 577,97	130 049,34
3. Pozostałe rezerwy	-	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	413 977 703,87	318 022 134,67
1. Wobec jednostek powiązanych	413 047 886,74	217 681 454,12
2. Wobec pozostałych jednostek	929 817,13	100 340 680,55
a) kredyty i pożyczki	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	98 583 838,46
c) inne zobowiązania finansowe	929 817,13	1 756 842,09
d) inne	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	134 283 587,75	51 523 357,19
1. Wobec jednostek powiązanych	26 217 954,99	25 936 513,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy	16 927,36	42 745,91
- powyżej 12 miesięcy	16 927,36	42 745,91
b) inne	26 201 027,63	25 893 767,09
2. Wobec pozostałych jednostek	108 052 318,73	25 569 774,12
a) kredyty i pożyczki	-	17 084 413,56
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	99 830 286,98	641 511,36
c) inne zobowiązania finansowe	820 966,41	743 635,99
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy	419 501,58	780 373,88
- powyżej 12 miesięcy	419 501,58	780 373,88
e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 573 043,87	4 458 910,24
h) z tytułu wynagrodzeń	790 070,47	697 206,06
i) inne	3 618 449,42	1 163 723,03
3. Fundusze specjalne	13 314,03	17 070,07
IV. Rozliczenia międzyokresowe	72 585,00	80 085,00
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	72 585,00	80 085,00
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	72 585,00	80 085,00
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>727 458 684,19</b>	<b>624 552 037,57</b>
Wartość księgową	175 104 051,60	251 923 580,37
Liczba akcji	37 183 550,00	37 145 050,00
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	4,71	6,78
Rozwodniona liczba akcji	37 183 550,00	37 145 050,00
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)	4,71	6,78

I. Pozycje pozabilansowe	31.12.2012	31.12.2011
1. Należności warunkowe	-	188 576 919,85
a) Od jednostek powiązanych (z tytułu)	-	188 576 919,85
- otrzymanych gwarancji i poręczeń	-	188 576 919,85
b) Od pozostałych jednostek	-	-
- otrzymanych gwarancji i poręczeń	-	-
2. Zobowiązania warunkowe	417 323 707,59	656 772 978,02
a) Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	413 754 736,92	655 453 996,46
- udzielonych gwarancji i poręczeń	413 754 736,92	655 453 996,46
b) Na rzecz pozostałych jednostek	3 568 970,67	1 318 981,56
- udzielonych gwarancji i poręczeń	3 568 970,67	1 318 981,56
- kara umowna	-	-
- zabezpieczenie roszczeń	-	-
3. Inne (z tytułu)	-	-
- aktywo warunkowe	-	-
<b>Pozycje pozabilansowe razem</b>	<b>417 323 707,59</b>	<b>845 349 897,87</b>

  
 .....  
 Jan Mroczka  
 Prezes Zarządu

  
 .....  
 Dariusz Domszy  
 Wiceprezes Zarządu

  
 .....  
 Mariusz Kaczmarek  
 Członek Zarządu

  
 .....  
 Dorota Skrzypczak - Sporządzający

Legnica, dn. 21 marca 2013 r.

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT


	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>17 703 745,58</b>	<b>59 571 988,22</b>
- od jednostek powiązanych	16 440 145,02	23 322 924,29
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	13 758 359,54	41 114 188,09
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 945 386,04	18 457 800,13
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>4 760 167,06</b>	<b>23 380 062,99</b>
- jednostkom powiązanym	6 165 544,18	16 100 431,59
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	894 249,67	9 511 726,36
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 865 917,39	13 868 336,63
<b>C. Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>12 943 578,52</b>	<b>36 191 925,23</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>	-	-
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>19 655 271,64</b>	<b>16 356 099,50</b>
<b>F. Zysk/(Strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>(6 711 693,12)</b>	<b>19 835 825,73</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>6 236 185,08</b>	<b>65 610 097,74</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	86 203,57	50 813,01
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	5 429 489,00	43 822 173,03
IV. Inne przychody operacyjne	720 492,51	21 737 111,70
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>104 193,64</b>	<b>20 466 012,88</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych w tym aktualizacja wartości inwestycji	36 114,06	8 257 039,94
III. Inne koszty operacyjne	68 079,58	12 208 972,94
<b>I. Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>(579 701,68)</b>	<b>64 979 910,59</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>	<b>4 880 238,32</b>	<b>10 668 720,38</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach - od jednostek powiązanych	-	-
II. Odsetki - od jednostek powiązanych	3 435 443,01	1 186 653,60
III. Zysk ze zbycia inwestycji	3 104 126,55	910 733,86
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	-	9 481 369,19
V. Inne	1 044 538,76	-
<b>K. Koszty finansowe</b>	<b>36 063 727,57</b>	<b>56 868 021,63</b>
I. Odsetki, w tym: - dla jednostek powiązanych	35 945 724,95	24 233 265,72
II. Strata ze zbycia inwestycji	24 850 685,95	6 996 780,32
III. Aktualizacja wartości inwestycji	94 800,00	-
IV. Inne	-	10 002 300,09
<b>L. Zysk/(Strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)</b>	<b>(31 763 190,93)</b>	<b>18 780 609,34</b>
<b>M. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (M.I.-M.II.)</b>	-	-
I. Zyski nadzwyczajne	-	-
II. Straty nadzwyczajne	-	-
<b>N. Zysk/(Strata) brutto (L+/-M)</b>	<b>(31 763 190,93)</b>	<b>18 780 609,34</b>
<b>O. Podatek dochodowy</b>	<b>(5 305 295,63)</b>	<b>(27 197 969,69)</b>
<b>P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	-	-
<b>R. Zysk/(Strata) netto (N-O-P)</b>	<b>(26 457 895,30)</b>	<b>45 978 579,03</b>

Zysk (strata) netto	(26 457 895,30)	45 978 579,03
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	37 133 823,00	37 145 050,00
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,71)	1,24
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	37 181 145,00	37 145 050,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,71)	1,24

  
Jan Mroczyka  
Prezes Zarządu

  
Dariusz Domszy  
Wiceprezes Zarządu

  
Mariusz Kaczmarek  
Członek Zarządu

  
Dorota Skrzypczak - Sporządzający

Legnica, dn. 21 marca 2013 r.

**RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH**


	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>13 489 709,04</b>	<b>(30 941 679,08)</b>
I. Zysk (strata) netto.	(26 457 895,30)	45 978 579,03
II. Korekty razem	39 947 604,34	(76 920 258,11)
1. Amortyzacja	1 258 491,38	975 885,58
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(417 916,00)	19 650 560,06
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	32 940 841,34	23 005 600,08
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	8 596,43	470 117,89
5. Zmiana stanu rezerw	929 297,66	(26 972 141,72)
6. Zmiana stanu zapasów	3 185 299,01	(9 997 687,92)
7. Zmiana stanu należności	17 981 047,91	(22 109 171,68)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(2 734 187,16)	(340 000,19)
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(6 257 602,22)	(4 552 508,00)
10. Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(4 059 613,70)	(36 911 034,44)
11. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(2 378 300,00)	(103 667,93)
12. Zysk/Strata z tytułu instrumentów pochodnych/program motywacyjny	3 473,99	485 732,44
13. Przychody z tyt. przejętej nieruch. w postępowaniu upadłościowym	(511 824,30)	(20 521 942,28)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+-II)	13 489 709,04	(30 941 679,08)
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(119 610 009,76)</b>	<b>(154 527 565,76)</b>
I. Wpływy	8 625 918,02	51 228 048,76
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	318 878,05	50 813,01
2. Zbycie inwestycji w nieruchomościach oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	8 033 859,19	51 177 235,75
a) w jednostkach powiązanych	7 150 012,80	36 294 312,99
- zbycie aktywów finansowych	147 000,00	34 244 283,77
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	6 624 565,02	2 016 086,02
- odsetki	378 447,78	33 943,20
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	883 846,39	14 882 922,76
- zbycie aktywów finansowych	-	14 697 950,88
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	870 390,90	-
- odsetki	13 455,49	184 971,88
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	273 180,78	-
II. Wydatki	(128 235 927,78)	(205 755 614,52)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(441 030,14)	(400 626,59)
2. Inwestycje w nieruchomościach oraz wartości niematerialne i prawne	(51 190,64)	(460 736,05)
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(127 743 707,00)	(204 894 251,88)
a) w jednostkach powiązanych	(124 725 855,00)	(204 624 251,88)
- nabycie aktywów finansowych	(108 900 855,00)	(164 092 251,88)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(15 825 000,00)	(40 532 000,00)
b) w pozostałych jednostkach	(3 017 852,00)	(270 000,00)
- nabycie aktywów finansowych	(52 000,00)	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	(2 965 852,00)	(270 000,00)
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(119 610 009,76)	(154 527 565,76)

Rachunek przepływów pieniężnych - ciąg dalszy	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>90 608 423,75</b>	<b>177 481 007,96</b>
I. Wpływy.	195 923 850,00	238 311 440,00
1. Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	3 850,00	-
2. Kredyty i pożyczki	195 920 000,00	238 311 440,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	(105 315 426,25)	(60 830 432,04)
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	(223 139,96)	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(50 145 817,50)	(11 143 515,00)
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(27 771 276,95)	(28 998 809,07)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(1 000 000,00)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(961 525,92)	(908 850,43)
8. Odsetki	(26 213 665,92)	(18 779 257,54)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	90 608 423,75	177 481 007,96
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+-B.III+-C.III)</b>	<b>(15 511 876,97)</b>	<b>(7 988 236,88)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(15 511 876,97)</b>	<b>(7 988 236,88)</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(16 961,17)	-
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>15 967 390,56</b>	<b>23 955 627,44</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu obrotowego (F+-D)</b>	<b>455 513,59</b>	<b>15 967 390,56</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	18 190,64	16 562,49

  
 Jan Mroczka  
 Prezes Zarządu

  
 Dariusz Domszy  
 Wiceprezes Zarządu

  
 Mariusz Kaczmarek  
 Członek Zarządu

  
 Dorota Skrzypczak - Sporządzający

Legnica, dn. 21 marca 2013 r.

**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
<b>I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>251 923 580,37</b>	<b>216 602 783,90</b>
- korekty błędów podstawowych	-	-
- skutki zmian polityki rachunkowości	-	-
<b>I. a KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU PO KOREKTACH</b>	<b>251 923 580,37</b>	<b>216 602 783,90</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>3 714 505,00</b>	<b>3 714 505,00</b>
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	3 850,00	-
a) zwiększenie z tytułu emisji akcji (wydania udziałów)	3 850,00	-
b) zmniejszenie z tytułu umorzenia akcji (udziałów)	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	3 718 355,00	3 714 505,00
<b>2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu</b>	-	-
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	-	-
<b>3. Udziały (akcje) własne na początek okresu</b>	-	-
a) zwiększenie	(223 139,96)	-
b) zmniejszenie	-	-
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	(223 139,96)	-
<b>4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>201 744 763,90</b>	<b>207 489 500,52</b>
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	(53 944 098,51)	(5 744 736,62)
a) zwiększenie z tytułu emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
b) zwiększenie z tytułu podziału zysku (ustawowo)	-	-
c) zwiększenie z tytułu podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	223 139,96	-
d) zmniejszenie z tytułu wypłaty dywidendy	(54 167 238,47)	(5 744 736,62)
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	147 800 665,39	201 744 763,90
<b>5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	-	-
- skutki zmian polityki rachunkowości	-	-
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie z tytułu zbycia środków trwałych	-	-
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
<b>6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>485 732,44</b>	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	49 780 334,03	485 732,44
a) zwiększenie	50 003 473,99	485 732,44
b) zmniejszenie	223 139,96	-
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	50 266 066,47	485 732,44




Zestawienie zmian w kapitale własnym - ciąg dalszy	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
<b>7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>45 978 579,03</b>	<b>5 398 778,38</b>
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	45 978 579,03	5 398 778,38
- korekty błędów podstawowych	-	-
- skutki zmian polityki rachunkowości	-	-
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniach do danych porównywalnych	45 978 579,03	5 398 778,38
a) zwiększenie z tytułu podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie z tytułu przeznaczenia na kapitał zapasowy	(45 978 579,03)	(5 398 778,38)
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- korekty błędów podstawowych	-	-
- skutki zmian polityki rachunkowości	-	-
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie z tytułu przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-
b) zmniejszenie	-	-
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
<b>8. Wynik netto</b>	<b>(26 457 895,30)</b>	<b>45 978 579,03</b>
a) Zysk netto	-	45 978 579,03
- skutki zmian polityki rachunkowości	-	-
b) Zysk netto po korektach	-	45 978 579,03
c) Strata netto	26 457 895,30	-
d) Odpisy z zysku	-	-
<b>II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>175 104 051,60</b>	<b>251 923 580,37</b>
<b>III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY, PO UWZGLĘDNIENIU PROPONOWANEGO PODZIAŁU ZYSKU (POKRYCIA STRAT)</b>	<b>175 104 051,60</b>	<b>201 777 762,87</b>

  
 Jan Mroczka  
 Prezes Zarządu

  
 Dariusz Domszy  
 Wiceprezes Zarządu

  
 Mariusz Kaczmarek  
 Członek Zarządu

  
 Dorota Skrzypczak - Sporządzający

Legnica, dn. 21 marca 2013 r.

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1. Wartości niematerialne i prawne

#### 1.1 Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>					
BO 01.01.2012	-	-	730 617,84	-	730 617,84
Zwiększenia	-	-	60 000,00	-	60 000,00
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2012	-	-	790 617,84	-	790 617,84
<b>Umorzenie</b>					
BO 01.01.2012	-	-	(454 334,41)	-	(454 334,41)
Zwiększenia	-	-	(178 981,98)	-	(178 981,98)
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2012	-	-	(633 316,39)	-	(633 316,39)
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
BO 01.01.2012	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2012	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto</b>					
BO 01.01.2012	-	-	276 283,43	-	276 283,43
BZ 31.12.2012	-	-	157 301,45	-	157 301,45

## 2. Rzeczowe aktywa trwałe

### 2.1 Zmiana stanu środków trwałych

	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
BO 01.01.2012	90 922,00	2 564 212,07	421 179,83	6 663 663,75	193 824,02	9 933 801,67
Zwiększenia	-	243 888,25	92 169,85	81 842,69	34 966,67	452 867,46
Zwiększenie - przesunięcie z inwestycji do środków trwałych	-	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne - aport	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	(4 098,36)	(1 000 981,84)	(11 000,00)	(1 016 080,20)
BZ 31.12.2012	90 922,00	2 808 100,32	509 251,32	5 744 524,60	217 790,69	9 370 588,93
<b>Umorzenie</b>						
BO 01.01.2012	-	(1 480 917,72)	(193 749,03)	(3 650 298,87)	(87 836,82)	(5 412 802,44)
Zwiększenia	-	(58 527,51)	(75 266,53)	(912 991,96)	(32 723,40)	(1 079 509,40)
Zwiększenie - przesunięcie z inwestycji do środków trwałych	-	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne - aport	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	1 673,35	732 175,66	2 933,28	736 782,29
BZ 31.12.2012	-	(1 539 445,23)	(267 342,21)	(3 831 115,17)	(117 626,94)	(5 755 529,55)
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
BO 01.01.2012	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2012	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto</b>						
BO 01.01.2012	90 922,00	1 083 294,35	227 430,80	3 013 364,88	105 987,20	4 520 999,23
BZ 31.12.2012	90 922,00	1 268 655,09	241 909,11	1 913 409,43	100 163,75	3 615 059,38

### 2.2 Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Wartość gruntów użytkowanych wieczysto o łącznej powierzchni 130.394 m<sup>2</sup> wykazanych jako środki trwałe, inwestycje długoterminowe w nieruchomości oraz jako towary, z czego w nieruchomości o powierzchni 58.371,00 m<sup>2</sup> spółka posiada 35% udział, ustalona administracyjnie w celu ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 24.260,9 tys. zł (31 grudnia 2011 r.: 11.654,9 tys. zł).

### 2.3 Środki trwałe nieamortyzowane

Spółka nie posiadała na koniec roku istotnych środków trwałych użytkowanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu leasingu operacyjnego.

2.4 Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wyniósł 0 tys. zł za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. (za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.: 0 zł), w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania 0 zł (za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.: 0 zł).

2.5 Przyczyny odpisów aktualizujących środki trwałe

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące środki trwałe.

**3. Należności długoterminowe**

Nie wystąpiły.

#### 4. Inwestycje długoterminowe

##### 4.1 Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Nieruchomości w budowie	Zaliczki na nieruchomości w budowie	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
<b>Wartość brutto</b>							
BO 01.01.2012	21 667 734,42	-	426 494 285,90	-	-	-	448 162 020,32
Zwiększenia	51 190,64	-	141 705 541,20	-	-	-	141 756 731,84
Przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	(21 715 687,84)	-	-	-	(21 715 687,84)
Zmniejszenie - przesunięcie do zapasów	-	-	-	-	-	-	-
Skutek aktualizacji wyceny do wartości godziwej	3 031 043,58	-	-	-	-	-	3 031 043,58
BZ 31.12.2012	24 749 968,64	-	546 484 139,26	-	-	-	571 234 107,90
<b>Umorzenie</b>							
BO 01.01.2012	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	(15 968,64)	-	-	-	-	-	(15 968,64)
Przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2012	(15 968,64)	-	-	-	-	-	(15 968,64)

**Odpisy aktualizujące**

BO 01.01.2012	-	-	(10 256 516,97)	-	-	-	(10 256 516,97)
Zwiększenia	-	-		-	-	-	-
Przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	1 044 538,76	-	-	-	-
BZ 31.12.2012	-	-	(9 211 978,21)	-	-	-	(9 211 978,21)

**Wartość netto**

BO 01.01.2012	21 667 734,42	-	416 237 768,93	-	-	-	437 905 503,35
BZ 31.12.2012	24 734 000,00	-	537 272 161,05	-	-	-	562 006 161,05

## 4.2 Wartość godziwa inwestycji długoterminowych w nieruchomości

Nieruchomość	Wartość godziwa nieruchomości	Wartość nieruchomości ujęta w innych pozycjach aktywów	Wartość nieruchomości wykazana w inwestycjach długoterm.
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	-	-	-
<i>Nieruchomości o nieokreślonym przeznaczeniu</i>			
Osiedle Ptasie, Legnica	5 944 000,00	-	5 944 000,00
Zgorzelec	9 444 000,00	-	9 444 000,00
Fortepiany, Legnica	9 346 000,00	-	9 346 000,00
<b>Razem</b>	<b>24 734 000,00</b>	<b>-</b>	<b>24 734 000,00</b>

Nieruchomości o nieokreślonym przeznaczeniu: Fortepiany na 31 grudnia 2012 r., Zgorzelec na 31 grudnia 2012 r., Osiedle Ptasie na 31 grudnia 2012 r. Wszystkie nieruchomości zostały wycenione do ich wartości godziwej wynikających z operatów szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców.

## 4.3 Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Udziały lub akcje	482 577 469,49	377 392 685,93
Inne papiery wartościowe	-	-
Udzielone pożyczki	52 400 276,97	38 845 083,00
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	<u>534 977 746,46</u>	<u>416 237 768,93</u>

## 4.4 Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Udziały lub akcje	23 551,20	-
Inne papiery wartościowe	-	-
Udzielone pożyczki	2 270 863,39	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	<u>2 294 414,59</u>	<u>-</u>

## 4.5 Wykaz spółek stowarzyszonych, współzależnych i zależnych

Nazwa i siedziba	% posiadanych udziałów/akcji pośrednio i bezpośrednio	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym	Zysk/(Strata) netto za okres	Kapitał własny
E.F. Progress I Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	(285 361,16)	160 806 439,35
E.F. Progress II Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	(381 683,74)	27 565 941,17
E.F. Progress III Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	1 721 597,67	166 062 912,52
E.F. Progress IV Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	(637 621,68)	(6 743 814,05)
E.F. Progress V Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	624 104,47	69 736 333,60
E.F. Progress VI Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	1 550 986,97	112 901 944,10
E.F. Progress VII Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	646 066,55	40 470 914,98
E.F. Progress X Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	(38 138,72)	3 626 345,86
E.F. Progress XI Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	(22 644,99)	81 218,77
E.F. Progress XI Sp. z o.o. SKA	100,0%	100,0%	(8 100,89)	50 000,00
Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	(11 704,38)	1 112 940,66
Hit Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o. o. w likwidacji, Legnica	100,0%	100,0%	(1 100,00)	18 129 445,84
Gemar Umech Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	(56 180,01)	545 247,59
Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o. o., Jelenia Góra	100,0%	100,0%	(238 338,54)	24 979 650,40
Colin Holdings Limited, Nikozja, Cypr	100,0%	100,0%	(32 675,11)	(112 110,71)
E.F. Progress XII Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	(17 227,32)	(473 706,27)
Progress II Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	1 634 374,31	45 360 002,22
Progress III Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	1 216 654,54	30 746 283,53
Progress IV Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	360 698,27	9 021 406,60
Progress V Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(192 915,84)	19 208 945,73
Progress VII Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(52 999,55)	104 085,07
Progress VIII Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	53 004,00	24 066 209,76
Progress IX Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	3 163 689,89	122 889 799,59
Progress X Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(13 569 274,84)	120 817 241,37
Progress XI Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(2 684 433,92)	68 877 110,98
Progress XII Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(23 332 893,16)	110 613 374,82
Progress XIII Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(2 270 770,44)	110 823 192,29
Progress XIV Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(18 516,16)	73 574,67
Progress XIV Sp. z o.o. SKA	100,0%	100,0%	(9 513,07)	4 990 486,93
Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice SKA	100,0%	100,0%	(958 286,48)	52 272 131,02
Progress XIV Sp. z o.o. Miejsce Piastow	100,0%	100,0%	7 667,45	11 874 809,97
Progress XIV Sp. z o.o. Galeria SKA	100,0%	100,0%	(5 098,97)	(44 901,03)
Progress XV Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(32 041,41)	52 733 023,07
Progress XV Sp. z o.o. SKA	100,0%	100,0%	(6 956,44)	43 043,56
Progress XVI Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(988 762,24)	2 316 237,76
Progress XVII Sp. z o.o., Legnica	50,0%	50,0%	(32 760,08)	872 239,92
Progress XVIII Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(27 620,53)	77 355,47
Progress XVIII Sp. z o.o. SKA	100,0%	100,0%	(6 803,22)	43 196,78
Progress XIX Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(24 673,63)	77 186,63
Progress XIX Sp. z o.o. SKA	100,0%	100,0%	(8 329,31)	41 670,69
Progress XX Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(72 489,85)	25 702 510,15
Progress XXI Sp. z o.o. Legnica	100,0%	100,0%	(1 416,50)	3 583,50
Progress XIV Sp. z o.o. Grudziądz SKA	100,0%	100,0%	2 185 395,18	2 235 395,18
Progress XXII Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	(1 415,00)	3 585,00
Progress XXIII Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	(1 334,53)	3 665,47
Progress XXIV Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	(1 333,03)	3 666,97
Rank Recycling Energy Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	(239 493,07)	2 465 243,95
Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	(1 333,03)	5 000,00
Kullar Gobi Sp. z o.o.	50,0%	50,0%	(14 797,62)	2 358,41
KJ Investment s.j.	50,0%	50,0%	(33 845,40)	23 845,00
NCT Inwestycje Świętokrzyskie, Legnica	50,0%	50,0%	(33 831,46)	(51 526,69)



**5. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Inne rozliczenia międzyokresowe	10 054,51	-
Certyfikat	281,16	-
Rozliczenia międzyokresowe leasingu samochodów	87 574,30	195 936,70
	<u>97 909,97</u>	<u>195 936,70</u>

**6. Zapasy**

<b>Wartość projektu/ nieruchomości</b>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
1. Materiały	<u>924 776,26</u>	<u>2 246 417,42</u>
2. Półprodukty i produkty w toku	<u>164 129,31</u>	<u>69 362,28</u>
Fortepiany	20 238,82	5 515,22
Wrocław Popowice	143 890,49	56 388,75
Progress XII	-	7 458,31
Zgorzelec	534 587,56	534 587,56
Odpisy aktualizujące wartość półproduktów i produktów w toku	(534 587,56)	(534 587,56)
3. Produkty gotowe	<u>-</u>	<u>-</u>
Podkowa - Legnica, mieszkania	-	-
Odpisy aktualizujące wartość produktów gotowych	-	-
4. Towary - grunty i nakłady na nieruchomości	<u>117 053 680,96</u>	<u>116 999 805,84</u>
Browar-Legnica	6 402 157,62	6 347 445,82
Opole Malinka	-	-
Opole Turawa	3 920 820,15	3 920 820,15
Grudziądz	0,00	2 419 242,16
Brzeg	1 944 862,88	1 916 322,32
Wrocław	78 956 999,15	78 827 204,16
Legnica, Centrostal	752 030,14	752 030,14
Katowice	23 212 850,46	22 440 867,47
Świdnica	-	-
Zębów Gmina Paszowice	60 640,24	60 640,24
Dąbrowa Górnica	299 046,18	299 046,18
Skarżysko Kamienna	10 659 369,16	10 733 516,38
Jarosław	61 785,58	61 785,58
Krosno	0,00	42 892,85
Inne towary	0,00	1 190,00
Zaliczki	0	0
Odpisy aktualizujące wartość towarów	(9 216 880,60)	(10 823 197,61)
5. Zaliczki na dostawy	<u>2 171 261,81</u>	<u>1 805 261,81</u>
<b>Wartość netto zapasów</b>	<u>120 313 848,34</u>	<u>121 120 847,35</u>

**7. Należności krótkoterminowe****7.1 Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
<i>O okresie spłaty:</i>		
Do 12 miesięcy	6 304 208,77	8 729 571,89
Powyżej 12 miesięcy	285 000,00	-
	<u>6 589 208,77</u>	<u>8 729 571,89</u>
Stan należności brutto	6 589 208,77	8 729 571,89
Odpis aktualizujący wartość należności	-	-
Stan należności netto	<u>6 589 208,77</u>	<u>8 729 571,89</u>

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

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
<i>O okresie spłaty:</i>		
Do 12 miesięcy	3 396 743,98	14 066 516,63
Powyżej 12 miesięcy	-	-
	<u>3 396 743,98</u>	<u>14 066 516,63</u>
Stan należności brutto	3 396 743,98	16 607 679,26
Odpis aktualizujący wartość należności	<u>(2 541 162,63)</u>	<u>(2 541 162,63)</u>
Stan należności netto	<u>855 581,35</u>	<u>14 066 516,63</u>

## 7.3 Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych

	<u>Jednostki powiązane</u>	<u>Pozostałe jednostki</u>
BO 01.01.2012	-	18 838 960,80
Zwiększenia	-	-
Wykorzystanie	-	-
Aport	-	-
Rozwiązanie	-	<u>(771 982,99)</u>
BZ 31.12.2012	<u>-</u>	<u>18 066 977,81</u>

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

## 8. Inwestycje krótkoterminowe

## 8.1 Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Udziały lub akcje	9 562 289,00	-
Inne papiery wartościowe	-	-
Udzielone pożyczki	-	1 479 371,74
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
<b>w jednostkach powiązanych</b>	<u>9 562 289,00</u>	<u>1 479 371,74</u>

## 8.2 Krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Udziały lub akcje	-	-
Inne papiery wartościowe	-	-
Udzielone pożyczki	-	286 807,79
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
<b>w pozostałych jednostkach</b>	<u>-</u>	<u>286 807,79</u>

## 8.3 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	187 729,85	346 895,32
Inne środki pieniężne	267 783,74	15 620 495,24
Inne aktywa pieniężne	-	-
<b>Śr. pieniężne i inne aktywa</b>	<u>455 513,59</u>	<u>15 967 390,56</u>

**9. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Ubezpieczenia	154 032,10	106 440,04
Prenumerata	5 034,65	6 491,47
Wynagr.z tyt.zabezpieczenia kredytu	-	-
Inne rozliczenia międzyokresowe	40 825,18	15 054,77
Certyfikat elektroniczny	612,54	453,90
Koszty komercjalizacji galerii handlowych	-	-
Odsetki od kredytu rozliczane w czasie	-	-
Rozliczenia międzyokresowe leasingu samochodów	108 362,40	108 362,40
Pozostałe <10% ogólnej wartości	-	-
	<u>308 866,87</u>	<u>236 802,58</u>

**10. Kapitał własny**

## 10.1 Struktura własności kapitału zakładowego, według stanu na dzień bilansowy

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio i pośrednio powyżej 5% udziału głosów:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Andrzej Bartnicki bezpośrednio i pośrednio, w tym:	10 914 605	1 091 461	19 040 085	29,35%	35,63%
<i>MB Progress Capital Limited</i>	1 857 253	185 725	3 714 505	4,99%	6,95%
<i>Elsoria Limited</i>	8 002 839	800 284	13 216 552	21,52%	24,73%
Jan Mroczka bezpośrednio i pośrednio, w tym:	14 224 605	1 422 461	22 350 086	38,26%	41,83%
<i>MB Progress Capital Limited</i>	1 857 253	185 725	3 714 505	4,99%	6,95%
<i>Clarriford Limited</i>	11 312 839	1 131 284	16 526 553	30,42%	30,93%
Noble Funds TFI S.A.	2 932 434	293 243	2 932 434	7,89%	5,49%
Pozostali	9 111 905	911 191	9 111 905	24,51%	17,05%
<b>Razem</b>	<b>37 183 550</b>	<b>3 718 355</b>	<b>53 434 510</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Jan Mroczka oraz Andrzej Bartnicki posiadają każdy po 50% udziałów i głosów w kapitale MB Progress Capital Limited.

Pan Jan Mroczka, Prezes Zarządu Rank Progress S.A. jest właścicielem 100% udziałów w spółce Clarriford Limited, natomiast pan Andrzej Bartnicki jest właścicielem 100% udziałów w spółce Elsoria Trading Limited. Obie spółki mają swoją siedzibę w Nikozji na Cyprze.

Członkowie Zarządu Rady Nadzorczej, posiadający akcje Spółki:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Andrzej Bartnicki bezpośrednio i pośrednio, w tym:	10 914 605	1 091 461	19 040 085	29,35%	35,63%
<i>MB Progress Capital Limited</i>	1 857 253	185 725	3 714 505	4,99%	6,95%
<i>Elsoria Limited</i>	8 002 839	800 284	13 216 552	21,52%	24,73%
Jan Mroczka bezpośrednio i pośrednio, w tym:	14 224 605	1 422 461	22 350 086	38,26%	41,83%
<i>MB Progress Capital Limited</i>	1 857 253	185 725	3 714 505	4,99%	6,95%
<i>Clarriford Limited</i>	11 312 839	1 131 284	16 526 553	30,42%	30,93%
Dariusz Domszy pośrednio i bezpośrednio, w tym:	264 840	26 484	264 840	0,71%	0,50%
<i>Dermsten Trade Limited</i>	259 840	25 984	259 840	0,70%	0,49%
Mariusz Kaczmarek	5 000	500	5 000	0,01%	0,01%
Jakub Górski	5 000	500	5 000	0,01%	0,01%
Piotr Kowalski	3 000	300	3 000	0,01%	0,01%
<b>Razem</b>	<b>25 417 050</b>	<b>2 541 705</b>	<b>41 668 011</b>	<b>68,36%</b>	<b>77,98%</b>

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

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

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

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

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania trwa proces wprowadzenia akcji serii D do obrotu giełdowego.

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

Zarząd zaproponuje Radzie Nadzorczej pokrycie straty za rok 2012 zyskami z lat przyszłych.

#### 10.3 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

Zgodnie z zapisami Memorandum Informacyjnego, Zarząd zamierza co roku rekomendować Radzie Nadzorczej wypłatę dywidendy w przypadku wystarczających środków finansowych. Ostateczną decyzję o wypłacie dywidendy za rok 2012 podejmie Walne Zgromadzenie w terminie do 30 czerwca 2013 r.

W roku 2012 Akcjonariuszom Emitenta wypłacona została dywidenda za rok 2011 w wysokości 1,35 PLN na jedną akcję, w łącznej kwocie 50.145.817,50 PLN, na którą składał się w całości wypracowany w roku 2011 zysk netto Spółki w wysokości 45.978.579,03 PLN oraz zyski wypracowane w latach poprzednich przeznaczone na kapitał zapasowy w kwocie 4.167.238,47 PLN.

#### 10.4 Akcje własne

Na podstawie uchwały 4/2012 Walnego Zgromadzenia z dnia 10 kwietnia 2012 roku w Spółce utworzono kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych w wysokości 50.000.000,00 PLN.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Jednostka nabyła 25.435 szt. akcji o łącznej wartości w cenie nabycia 223.139,96 PLN.

**11. Rezerwy**

## 11.1 Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

	<i>Odprawy emerytalne</i>	<i>Nagrody jubileuszowe</i>	<i>Niewykorzystane urlopy</i>	<b>Razem</b>
BO 01.01.2012	-	-	130 049,34	130 049,34
Zwiększenia	-	-	88 577,97	88 577,97
Wykorzystanie	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	(130 049,34)	(130 049,34)
BZ 31.12.2012	-	-	88 577,97	88 577,97
<i>w tym część:</i>				
długoterminowa	-	-	-	-
krótkoterminowa	-	-	88 577,97	88 577,97

## 11.2 Pozostałe rezerwy długoterminowe

Pozostałe rezerwy długoterminowe nie wystąpiły.

## 11.3 Pozostałe rezerwy krótkoterminowe

Pozostałe rezerwy krótkoterminowe nie wystąpiły.

**12. Zobowiązania długoterminowe**

## 12.1 Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych (pożyczki)

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<i>Przypadające do spłaty:</i>		
powyżej 1 roku do 3 lat	51 308 815,58	217 681 454,12
powyżej 3 do 5 lat	361 739 071,16	-
powyżej 5 lat	-	-
	<b>413 047 886,74</b>	<b>217 681 454,12</b>
<i>Przypadające do spłaty:</i>		
do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)	26 217 954,99	25 591 513,77

## 12.2 Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

	<b>Kredyty i pożyczki</b>	<b>Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>		<b>Inne zobowiązania finansowe</b>	<b>Inne</b>	<b>Razem</b>
<i>Przypadające do spłaty:</i>						
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-	929 817,13	-	-	929 817,13
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-	-	-	-
	-	-	929 817,13	-	-	929 817,13
<i>Przypadające do spłaty:</i>						
do 1 roku	-	99 830 286,98	820 966,41	7 401 065,34	108 052 318,73	
<i>ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe</i>						

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

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

**13. Zobowiązania krótkoterminowe**

Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług w kwocie 16.927,36 zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 419.501,58 zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

**14. Inne rozliczenia międzyokresowe****14.1 Rozliczenia długoterminowe**

Inne rozliczenia długoterminowe nie wystąpiły.

**14.2 Rozliczenia krótkoterminowe**

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
RMB koszty badania sprawozdań finansowych	71 500,00	79 000,00
Spółdzielnia Usługowa PIAST	1 085,00	1 085,00
...	-	-
	<u>72 585,00</u>	<u>80 085,00</u>

**15. Struktura przychodów ze sprzedaży**

	<u>01.01.2012 - 31.12.2012</u>	<u>01.01.2011 - 31.12.2011</u>
<i>Struktura terytorialna</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży produktów</b>		
Kraj	13 758 359,54	41 114 188,09
Eksport	-	-
	<u>13 758 359,54</u>	<u>41 114 188,09</u>
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów</b>		
Kraj	3 945 386,04	18 457 800,13
Eksport	-	-
	<u>3 945 386,04</u>	<u>18 457 800,13</u>
<i>Struktura rzeczowa</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży produktów</b>		
Wynajem powierzchni biurowych	351 650,87	279 618,48
Wynajem powierzchni handlowych	16 735,62	19 961 350,65
Pozostałe usługi	1 793 351,09	93 733,42
Usługi doradztwa	-	7 250 000,00
Usługa zastępstwa inwestycyjnego	1 879 571,42	4 350 500,00
Wynagrodzenie za udzielone poręczenia / gwarancje	9 241 469,69	5 659 611,89
Pozostała sprzedaż	475 580,85	3 519 373,65
	<u>13 758 359,54</u>	<u>41 114 188,09</u>
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów</b>		
Sprzedaż nieruchomości	2 623 744,88	17 613 400,00
Sprzedaż towarów	1 321 641,16	844 400,13
	<u>3 945 386,04</u>	<u>18 457 800,13</u>

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

w okresie 01.01.2012 - 31.12.2012

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

w okresie 01.01.2011 - 31.12.2011

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne	33 943,20	-	-	871 390,50	905 333,70
Pozostałe aktywa	281 319,90	-	-	-	281 319,90
<b>Razem</b>	<b>315 263,10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>871 390,50</b>	<b>1 186 653,60</b>

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

## 17. Koszty odsetkowe

w okresie 01.01.2012 - 31.12.2012

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	26 733 101,17				26 733 101,17
Długoterminowe zobowiązania finansowe			-	9 212 623,78	9 212 623,78
Pozostałe pasywa		-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>26 733 101,17</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 212 623,78</b>	<b>35 945 724,95</b>

w okresie 01.01.2011 - 31.12.2011

	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności				Razem
	Odsetki zrealizowane	do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	2 168,56	23 789,80	2 373 219,83	-	2 399 178,19
Długoterminowe zobowiązania finansowe	19 516 025,93	38 931,39	-	2 272 024,81	21 826 982,13
Pozostałe pasywa	7 105,40	-	-	-	7 105,40
<b>Razem</b>	<b>19 525 299,89</b>	<b>62 721,19</b>	<b>2 373 219,83</b>	<b>2 272 024,81</b>	<b>24 233 265,72</b>

## 18. Przychody i koszty finansowe.

Przychody i koszty finansowe związane były z odsetkami od pożyczek zaciągniętych i udzielonych jednostkom powiązanym i obcym.

## 19. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
<b>Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>86 203,57</b>	<b>50 813,01</b>
Sprzedaż środków trwałych	86 203,57	50 813,01
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>5 429 489,00</b>	<b>43 822 173,03</b>
Katowice	2 378 300,00	43 822 173,03
Zgorzelec	138 000,00	-
Fortepiany	1 369 189,00	-
Osiedle Ptasia	1 544 000,00	-
<b>Inne przychody operacyjne</b>	<b>720 492,51</b>	<b>21 737 111,70</b>
Przychody z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	-	-
Otrzymane kary, grzywny, odszkodowania	37 831,86	67 165,31
Zaokrąglenia - rozliczenie VAT	1,15	-
Odpis z tyt. przywrócenia wartości niefinansowych aktywom-należności	-	657 949,14
Przychody z tytułu rozliczenia nadwyżek inwentaryzacyjnych	-	102,50
Zwrot kosztów windykacji i egzekucji	179,46	10 182,73
Rozwiązanie odpisów na należności	-	-
Wynagrodzenie płatnika	3 913,17	6 893,74
Pozostałe przych. operacyjne z tyt. wierzytelności	201 365,00	380 000,00
Przychody z tyt. objęcia udziałów NPP	530 656,68	92 874,90
Przychody z tyt. przejętej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym	(53 524,74)	20 521 942,28
Pozostałe	69,93	1,10
<b>RAZEM</b>	<b>6 236 185,08</b>	<b>65 610 097,74</b>



**20. Pozostałe koszty operacyjne**

	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
<b>Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	-	-
<b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	-	<b>1 345 901,35</b>
Aktualizacja wartości zapasów	-	1 345 901,35
Aktualizacja wartości należności	-	-
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>36 114,06</b>	<b>6 911 138,59</b>
Galeria Piastów I	-	-
Galeria Piastów II - Podkowa	-	4 302 203,67
Galeria Piastów III	-	-
Fortepiany	34 514,06	1 200 574,92
Zgorzelec	-	254 000,00
Osiedle Ptasie	1 600,00	1 154 360,00
Opole Turawa	-	-
<b>Inne koszty operacyjne</b>	<b>68 079,58</b>	<b>12 208 972,94</b>
Koszty z tytułu otrzymanych gwarancji i poręczeń	-	-
Aktualizacja wartości należności	-	8 094 613,99
Zapłacone kary, grzywny, odszkodowania	15 043,16	47 615,41
Zaokrąglenia - rozliczenie VAT	-	1 349 213,56
Koszty postępowania sądowego, zastępstwo procesowe	24 435,55	-
Rozliczenia niedoborów i szkód	-	868,86
Przekazane darowizny	27 238,60	51 706,97
Rezerwa na utratę prawa do ulgi podatkowej	-	2 166 640,48
Rozliczenie podatku Vat - struktura	-	316 732,15
Pozostałe	1 362,27	181 581,52
<b>RAZEM</b>	<b>104 193,64</b>	<b>20 466 012,88</b>

**21. Zyski nadzwyczajne**

Nie wystąpiły.

**22. Straty nadzwyczajne**

Nie wystąpiły.

**23. Podatek dochodowy od osób prawnych****23.1 Struktura podatku dochodowego od osób prawnych**

	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Podatek dochodowy bieżący	-	(3 488 577,00)
Dodatkowe zobowiązania podatkowe za lata poprzednie	-	-
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	5 305 295,63	30 686 546,69
	<b>5 305 295,63</b>	<b>27 197 969,69</b>

## 23.2 Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

Zysk/(Strata) brutto	(31 763 190,93)	18 780 609,34
I. Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu		
Amortyzacja	1 274 460,02	5 294 057,89
Wynagrodzenia z narzutami	421 112,57	372 259,70
Opłata PFRON	48 960,00	7 975,00
Koszty reprezentacji	436 862,65	340 703,40
Ubezpieczenia rzeczowe	160 077,33	163 535,37
Pozostałe koszty	32 671,83	19 414,18
Wydatki na Radę Nadzorczą	144 421,32	94 103,83
Odsetki zrealiz. budżetowe	2 166,29	4 633,00
Odsetki od obligacji	1 246 448,52	-
Program motywacyjny	3 473,99	-
Odsetki naliczone kredyt	-	288 787,84
Odsetki naliczone od pożyczek	9 212 623,78	4 862 977,11
Niezrealizowane różnice kursowe	366,90	10 925 941,78
Wartość objęcia udziałów za aport	-	388 730 885,51
Koszty komercjalizacji	-	698 458,91
Odpisy aktualizujące należności	-	7 894 208,16
Odpisy aktualizujące długoterminowe aktywa trwałe	20 145,42	2 608 934,92
Odpisy aktualizujące zapasy	-	1 345 901,35
Odpisy aktualizujące udziały	1 602 511,10	10 002 300,09
Pozostałe koszty egzekucyjne i rezerwy	53 524,74	2 348 195,62
RMB badanie sprawozdań finansowych	161 000,00	79 000,00
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	88 577,97	130 049,34
Rezerwa na znak towarowy	399 851,91	-
Naliczone odsetki od zobowiązań	-	1 225 522,10
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-	8 234 850,36
Darowizny	27 238,60	51 706,97
Wartość NKUP zbytej inwestycji	-	3 249 818,37
Wartość sprzedaży ŚT	184 713,29	-
Wartość likwidacji ŚT	70 802,79	-
Wstępna opłata leasingowa	108 362,40	71 438,40
Pozostałe <10% ogólnej wartości	46 590,64	238 145,00
Razem	<u>15 746 964,06</u>	<u>449 283 804,20</u>

II. Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania		
Koszty leasingu operacyjnego	747 030,22	804 086,42
Odsetki - naliczone w poprzednich okresach	-	480 641,67
Naliczone odsetki od kredytu	288 787,84	0,00
Naliczone odsetki od zobowiązań	172,28	604 841,09
RMK bierne	698 401,25	139 992,82
Różnice kursowe niezrealizowane	29 174,13	3 314 631,16
Wartość sprzedaży ŚT	6 212,08	0,00
Wypłacone wynagrodzenia i ZUS roku ubiegłego	372 259,70	294 851,29
Amortyzacja podatkowa	497 262,48	5 029 068,01
Koszty komercjalizacji	-	1 611 450,00
Odsetki od obligacji	641 511,36	-
Wstępna opłata leasingowa	-	196 200,00
Pozostałe < 10% ogólnej wartości	-	-
Razem	<u>3 280 811,34</u>	<u>12 475 762,46</u>
III. Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania		
Dodatnie różnice kursowe - odwrócenie wyceny bilansowej z lat ubiegłych	6 981,34	13 643 861,66
Naliczone odsetki od pożyczek	-	82 523,48
Korekta przychodów	-	-
Razem	<u>6 981,34</u>	<u>13 726 385,14</u>
IV. Przychody, nie będące przychodami podatkowymi		
Naliczone dodatnie różnice kursowe	393 173,30	1 573 383,18
Aktualizacja wartości udziałów	2 647 049,86	-
Odpis z tyt.przywrócenia wartości należności	-	623 051,62
Odpis z tytułu przywrócenia wartości aktywom trwałym	5 429 489,00	43 838 141,67
Przych.z tyt.objęcia udziałów	530 656,68	-
Zrealizowane odsetki budżetowe zwrot	-	12 999,94
Przychody z tytułu objęcia udziałów - aport	-	388 730 885,51
Przychody dotyczące poprzednich lat podatkowych	-	261 686,12
Naliczone odsetki	2 773 245,75	875 255,71
Przychody z tytułu wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-	8 234 850,36
Pozostałe <10% ogólnej wartości	244 090,64	92 874,90
Razem	<u>12 017 705,23</u>	<u>444 243 129,01</u>
Dochód do opodatkowania/(strata podatkowa)	(31 307 762,10)	(25 471 893,06)
Ulga inwestycyjna	-	-
Darowizny	-	-
Strata z lat ubiegłych	-	(6 710 976,79)
Podstawa opodatkowania	<u>(31 307 762,10)</u>	<u>18 360 930,42</u>
Podatek dochodowy	-	<u>3 488 577,00</u>

## 23.3 Odroczonego podatek dochodowy

	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Ujemne różnice przejściowe:		
· Naliczone odsetki od kredytów	-	288 787,84
· Naliczone odsetki od pożyczek	12 216 780,41	6 281 949,84
· Odsetki naliczone od obligacji	-	641 511,36
· Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	1 198 971,25	1 198 971,25
· Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów	9 211 978,21	10 256 516,97
· Różnice kursowe od pożyczek	-	33 943,67
· Rezerwa na utratę prawa do ulgi w pod. Od nieruchomości	2 166 640,48	2 166 640,48
· Koszt wynagrodzeń wypłaconych w roku następnym	167 620,67	166 631,27
· Środki trwałe - leasing	1 194,94	-
· Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	27 655 583,34
· Strata podatkowa 2009 (50%)	2 505 933,48	2 505 933,48
· Strata podatkowa 2010 (50%)	4 205 043,31	4 205 043,31
· Strata podatkowa 2012 (100%)	31 307 762,10	-
· Środki pieniężne	23,63	-
· Odpis na należności Katowice	15 525 815,18	-
· Centerostal	9 216 880,60	-
· Produkcja w toku-przeszacowanie	534 587,56	-
· Zobowiązania z tytułu ZUS	175 491,90	127 628,43
· RMK bierne	71 500,00	79 000,00
· Rezerwa na niewykorzystane urlopy	88 577,97	130 049,34
Ujemne różnice przejściowe razem	<u>88 594 801,69</u>	<u>55 738 190,58</u>
Wartość brutto aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 833 012,48	10 590 256,37
Odpis aktualizujący	-	-
<b>Wartość netto aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<u>16 833 012,48</u>	<u>10 590 256,37</u>
Dodatnie różnice przejściowe:		
· Środki trwałe - leasing	-	4 930,05
· Aktualizacja wyceny nieruchomości	16 053 846,03	13 022 802,45
· Środki trwałe - różnica amortyzacji podatkowej i księgowej	224 753,34	125 119,63
· Różnice kursowe od pożyczek	392 830,00	-
· Naliczone odsetki od należności	-	524,12
· RMK - samochody	195 936,70	304 299,10
· Prowizja za emisję obligacji	169 713,02	1 416 161,54
· Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	3 658 594,30	885 348,55
· Środki pieniężne	-	2 486,88
Dodatnie różnice przejściowe razem	<u>20 695 673,39</u>	<u>15 761 672,32</u>
<b>Wartość rezerwy na odroczonego podatek dochodowy</b>	<u>3 932 178,00</u>	<u>2 994 718,00</u>
Kompensata	-	-
<b>Wykazane w bilansie aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego</b>	<u>16 833 012,00</u>	<u>10 590 256,37</u>
<b>Wykazana w bilansie rezerwa na odroczonego podatek dochodowy</b>	<u>3 932 178,00</u>	<u>2 994 718,00</u>
<b>Zmiana bilansowa netto aktywa/rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<u>(5 305 295,63)</u>	<u>(30 686 546,69)</u>
<b>Wartość podatku odroczonego ujętego w kapitałach w okresie</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat</b>	<u>(5 305 295,63)</u>	<u>(30 686 546,69)</u>

**24. Koszty rodzajowe**

	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Amortyzacja	1 258 491,38	975 885,58
Zużycie materiałów i energii	1 825 419,12	5 967 625,41
Usługi obce	4 043 618,05	8 940 077,50
Podatki i opłaty, w tym:	2 297 000,50	881 641,39
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	7 502 961,55	6 899 946,92
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 562 879,34	823 000,95
Pozostałe koszty rodzajowe	2 278 229,77	2 369 752,84
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 865 917,39	13 868 336,63
<b>RAZEM</b>	<b>24 634 517,10</b>	<b>40 726 267,22</b>

**25. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe**

	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:		
- poniesione w roku	512 867,46	861 362,64
- planowane na rok następny	1 000 000,00	1 000 000,00
w tym na ochronę środowiska:		
- poniesione w roku	-	-
- planowane na rok następny	-	-

**26. Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych****26.1 Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych**

	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Wyksięgowanie różnic kursowych	-	10 329 481,49
Różnice kursowe od pożyczek	-427 180,00	10 802 412,63
Różnice kursowe od pożyczek	9 264,00	(1 481 334,06)
	<b>(417 916,00)</b>	<b>19 650 560,06</b>

**26.2 Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)**

	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Naliczone odsetki	(84 413,56)	(397 738,59)
Odsetki od pożyczek otrzymanych	25 061 279,81	6 996 360,00
Odsetki od pożyczek udzielonych	(3 165 149,02)	(905 333,70)
Zrealizowane odsetki od rachunków bankowych	-	-
Zrealizowane odsetki od leasingów	214 443,98	166 819,98
Wyks.naliczonych odsetek do zrealizowanych	-	-
Zrealizowane odsetki od kredytów	465 561,54	6 700 930,67
Odsetki od lokat	(273 180,78)	498 316,83
Naliczone odsetki od obligacji	670 452,01	620 707,24
Naliczone odsetki od obligacji	(65 514,85)	(114 302,35)
Zrealizowane odsetki od obligacji	10 117 362,00	9 439 840,00
Dywidenda od jednostki zależnej	-	-
	<b>32 940 841,13</b>	<b>23 005 600,08</b>

## 26.3 Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej

	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(123 673,03)	(50 813,01)
Zysk / Strata ze sprzedaży inwestycji		(9 481 369,19)
Zysk/Strata z tyt.likwidacji środków trwałych	37 469,46	
Aktualizacja wartości udziałów w spółce zależnej	94 800,00	10 002 300,09
	<u>8 596,43</u>	<u>470 117,89</u>

## 26.4 Zmiana stanu zapasów

	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Zmiana stanu zapasów	806 999,01	4 837 852,08
Odpis aktualizujący zapasy	2 378 300,00	-
Aport Produktów gotowych do jednostki zależnej	-	(4 863 444,44)
Otrzymanie udziału w gruncie od Jogra (towar)	-	19 429 991,40
Przesunięcie Opole Turawa z inwestycji na zapasy	-	-
Przesunięcie mieszkań z inwestycji na zapasy	-	-
Aport towaru do jednostki zależnej	-	(29 402 086,96)
Zmiana stanu naliczonych odsetek	-	-
	<u>3 185 299,01</u>	<u>(9 997 687,92)</u>

## 26.5 Zmiana stanu należności

	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Zmiana stanu należności	17 985 002,93	(17 394 050,83)
Kompensata	(7 318,00)	(23 551,20)
Zmiana stanu należności-likwidacja spółki zależnej	335,76	
Należności z tytułu leasingu	3 027,22	
Odpis aktualizujący należności	-	103 667,93
Aport należności	-	(4 795 237,58)
Niezapłacone należności z tytułu sprzedaży udziałów	-	-
	<u>17 981 047,91</u>	<u>(22 109 171,68)</u>

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

	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	178 715 799,76	14 634 023,58
Zmiana stanu kredytów i pożyczek	17 084 413,56	185 474 658,44
Zmiana wartości kaucji i zobowiązań inwestycyjnych		-
Zapłata za udziały, (w tym P-VI skompensowana ze	(2 500 000,00)	4 901 350,00
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dokapitalizowania spółek	(2 755 000,00)	9 713 499,91
Zmiana stanu innych zobowiązań finansowych (w tym leasingu)	756 672,69	(565 090,97)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	(604 937,16)	379 292,76
Zaciągnięte pożyczki	(193 431 136,01)	(219 025 211,85)
Aport zobowiązań z tyt.leasingu		4 157 483,28
Niezapłacone faktury		(10 005,34)
	<u>(2 734 187,16)</u>	<u>(340 000,19)</u>

## 26.7. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych

	<b>01.01.2012 - 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 - 31.12.2011</b>
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(6 257 602,22)	500 012,81
Aport RMK do spółki zależnej	-	(5 052 520,81)
	<u>(6 257 602,22)</u>	<u>(4 552 508,00)</u>

**27. Informacja o wspólnych przedsięwzięciach, nie podlegających konsolidacji**

Nie wystąpiły wspólne przedsięwzięcia.

**28. Zdarzenia po dniu bilansowym**

W dniu 4 października 2011 r. Spółka jako Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej HIT Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Spółka z o.o. podjęła uchwałę Nr 1 (Akt notarialny z dnia 04.10.2011 r. Rep. A nr 11307/2011, Kancelaria Notarialna w Legnicy, przy ul. Kościuszki 11, Notariusz Elżbieta Rączkowska-Martyn) o otwarciu likwidacji spółki. Likwidacja Spółki została zakończona w dniu 31 października 2012 r. Spółka została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 8 stycznia 2013 r., przy czym cały pozostały w spółce zależnej został przeniesiony na Spółkę.

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

Nie wystąpiły.

**30. Zatrudnienie**

Przeciętny stan zatrudnienia w roku obrotowym

	Kobiety	Mężczyźni	Razem
Pracownicy umysłowi	52	10	62
Pracownicy fizyczni	2	8	10
	54	18	72

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

Wynagrodzenia członków Zarządu wyniosły za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. łącznie 1.446 tys. zł (za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.: 1.407,7 tys. zł), a wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej łącznie 936 tys. zł (w okresie porównywalnym roku 2011 r.: 1,167,1 tys. zł).

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

**32. Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

Dane za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012 oraz na dzień 31.12.2012

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Saldo udzielonej pożyczki	Saldo naliczonych odsetek udzielonej pożyczki	Saldo otrzymanej pożyczki	Saldo naliczonych odsetek od otrzymanej pożyczki	Odsetki od podmiotu powiązanego ujęte w RW	Odsetki dla podmiotu powiązanego ujęte w RW	Saldo należności	Saldo zobowiązań
HIT ZMPL 1 Sp. z o.o.	3 000,00	0,00	0,00	0,00	14 785 775,81	3 277 793,21	0,00	1 087 356,16	0,00	0,00
E.F.Progress I Sp. z o.o.	16 765,22	0,00	0,00	0,00	28 558 630,40	110 293,14	0,00	1 866 592,99	1 353,00	0,00
E.F.Progress II Sp. z o.o.	13 828,43	0,00	0,00	0,00	500 000,00	2 560,93	0,00	9 868,57	1 353,00	0,00
E.F.Progress III Sp. z o.o.	16 830,90	0,00	0,00	0,00	39 000 000,00	180 958,88	0,00	2 319 632,16	1 353,00	280,00
E.F.Progress IV Sp. z o.o.	13 988,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	298,55	0,00	0,00	16 934,74
E.F.Progress V Sp. z o.o.	14 558,38	0,00	0,00	0,00	29 225 191,31	1 845 366,88	0,00	1 867 203,41	1 353,00	0,00
E.F. Progress VI Sp. z o.o.	15 671,12	(100,00)	0,00	0,00	35 600 000,00	157 197,38	2 174,07	1 962 646,09	440 210,77	0,00
E.F.Progress VII Sp. z o.o.	14 075,72	0,00	0,00	0,00	13 128 604,49	58 208,48	0,00	830 281,86	1 353,00	0,00
Progress XIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe SKA	393 562,85	0,00	0,00	0,00	1 500 000,00	5 909,84	6 827,19	25 583,21	1 353,00	0,00
E.F.Progress X Sp. z o.o.	13 476,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice SKA	1 222 071,90	400,00	4 560 000,00	28 962,04	2 211 068,22	4 458,99	61 617,98	192 641,22	362 094,46	0,00
Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o.	13 785,00	0,00	0,00	0,00	403 947,95	1 481,14	2 134,15	16 626,07	1 353,00	0,00
Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o.	620 558,91	0,00	0,00	0,00	10 000 000,00	36 666,67	13 282,64	451 565,58	294 869,16	0,00
Colin Holdings Ltd	0,00	10 000,00	130 000,00	10 802,05	0,00	0,00	8 408,98	0,00	20 031,57	0,00
Progress XIV Sp. z o.o. SKA	4 884,34	0,00	150 000,00	2 125,98	0,00	0,00	2 125,98	0,00	1 353,00	0,00
Progress XV Sp. z o.o. SKA	5 704,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XVIII Sp. z o.o. SKA	5 527,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XIX Sp. z o.o. SKA	7 017,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress II Sp. z o.o.	1 240 406,72	0,00	210 000,00	4 093,15	39 321 620,31	3 445 144,26	4 093,15	2 849 976,34	721 913,52	0,00
Progress III Sp. z o.o.	535 979,46	0,00	0,00	0,00	28 084 863,33	2 932 914,93	0,00	2 035 229,44	256 032,64	0,00
Progress IV Sp. z o.o.	13 738,01	0,00	15 722 000,00	1 644 436,94	0,00	0,00	1 126 283,79	0,00	1 353,00	0,00
Progress V Sp. z o.o.	13 436,65	0,00	20 000,00	885,96	4 750 000,00	29 982,11	885,96	29 982,11	1 353,00	0,00
Progress VII Sp. z o.o.	43 400,00	0,00	0,00	0,00	60 000,00	295,49	2 297,12	295,49	1 353,00	0,00
Progress VIII Sp. z o.o.	78 986,72	3 500,00	300 000,00	15 276,64	4 340 000,00	87 402,38	15 276,64	110 011,28	1 353,00	0,00
Progress IX Sp. z o.o.	1 855 670,90	0,00	0,00	0,00	118 014 660,00	3 013 848,41	0,00	7 355 444,61	900 678,39	0,00



Progress X Sp. z o.o.	1 447 414,50	0,00	24 304 348,96	1 868 286,57	51 514 978,93	304 090,50	1 840 328,56	1 842 650,34	755 135,50	0,00
Progress XI Sp. z o.o.	2 869 021,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 101 089,45	0,00
Progress XII Sp. z o.o.	922 870,78	800 929,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 056,80	0,00
Progress XIII Sp. z o.o.	2 542 426,68	0,00	3 000 000,00	12 528,85	0,00	0,00	12 528,85	0,00	1 399 416,55	0,00
Progress XIV Sp. z o.o.	24 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XV Sp. z o.o.	13 896,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XVI Sp. z o.o.	2 543 050,79	138,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 305,25	75,39
Progress XVII Sp. z o.o.	13 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XVIII Sp. z o.o.	14 450,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XIX Sp. z o.o.	13 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XX Sp. z o.o.	33 721,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 493,00	0,00
Progress XIV Sp. z o.o.Galeria SKA	2 967,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XIV Sp. z o.o.Grudziądz SKA	212 577,71	61,29	260 000,00	852,99	0,00	0,00	852,99	0,00	260 457,88	0,00
E.F.Progress XI Sp. z o.o. SKA	6 494,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118,20	0,00	1 353,00	0,00
Rank Recycling Energy	3 412,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 445,96	0,00
Gemar Umecch Sp. z o.o.	1 021,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 251,00	0,00
Progress XXI Sp. z o.o.	1 717,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 970,00	0,00
Progress XXII Sp. z o.o.	1 717,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 970,00	0,00
Progress XXIII Sp. z o.o.	1 646,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 882,71	0,00
Progress XXIV Sp. z o.o.	1 646,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 882,71	0,00
Rank Recycling Długoszyn	1 646,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 882,71	0,00
E.F.Progress XI Sp. z o.o.	9 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49,28	0,00	1 353,00	0,00
NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o. o.	21 365,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
E.F.Progress XII Sp. z o.o.	15 700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>16 895 890,42</b>	<b>814 929,19</b>	<b>48 656 348,96</b>	<b>3 588 251,17</b>	<b>420 999 340,75</b>	<b>15 494 573,62</b>	<b>3 099 584,08</b>	<b>24 853 586,93</b>	<b>6 591 248,03</b>	<b>17 290,13</b>

Transakcje z jednostkami powiazanymi za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r. oraz na dzien 31.12.2011 r.

Podmiot powiazany	Sprzedaz	Zakup	Saldo udzielonej pozyczki	Saldo naliczonych odsetek udzielonej pozyczki	Saldo otrzymanej jpozyczki	Saldo naliczonych odsetek od otrzymanej pozyczki	Odsetki od podmiotu powiazanego uje w RW	Odsetki dla podmiotu powiazanego uje w RW	Saldo naleznosci	Saldo zobowiazan
HIT ZMPL 1 Sp. z o.o.	11 577,38	0,00	0,00	0,00	14 785 775,81	2 193 937,05	0,00	1 242 835,60	369,00	0,00
E.F.Progress I Sp. z o.o.	1 895 263,41	700,00	0,00	0,00	24 845 457,40	4 948,67	0,00	175 045,46	19 803,00	0,00
E.F.Progress II Sp. z o.o.	15 014,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
E.F.Progress III Sp. z o.o.	2 419 350,76	11 992,44	0,00	0,00	5 097 238,14	2 827,77	0,00	40 065,91	2 353,00	280,00
E.F.Progress IV Sp. z o.o.	13 900,00	55 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 400,16	0,00	1 877,12	35 960,91
E.F.Progress V Sp. z o.o.	26 269,62	0,00	0,00	0,00	8 401 401,51	1 953,27	0,00	608 190,53	1 353,00	0,00
E.F. Progress VI Sp. z o.o.	12 329 077,76	1 000,00	100 000,00	577,62	3 400 000,00	5 417,64	577,62	23 521,80	1 353,00	0,00
E.F.Progress VII Sp. z o.o.	20 666,86	0,00	0,00	0,00	5 313 864,87	1 058,41	0,00	31 923,28	1 353,00	0,00
E.F.Progress VIII Sp. z o.o.	13 956,30	0,00	880 000,00	82 875,48	3 185 736,33	634,53	69 574,49	6 370,86	1 353,00	0,00
E.F.Progress IX Sp. z o.o.	270 180,93	0,00	510 000,00	6 496,26	0,00	0,00	5 839,20	0,00	186 273,00	0,00
E.F.Progress X Sp. z o.o.	13 900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
KMM Sp.z.o.o. w likwidacji	2 300,00	0,00	0,00	0,00	516 431,44	197 195,24	0,00	32 031,18	0,00	0,00
Rank Prosper Skarzysko Kamienna Sp. z o.o.	14 900,00	0,00	100 000,00	2 119,12	0,00	0,00	2 119,12	0,00	1 353,00	0,00
Rank Muller Jelenia Gora Sp. z o.o.	1 244 338,58	0,00	1 100 000,00	23 772,82	0,00	0,00	23 772,82	0,00	1 234 435,68	0,00
Colin Holdings Ltd	0,00	0,00	130 000,00	1 381,52	0,00	0,00	1 381,52	0,00	20 031,57	0,00
MB Progress Capita Limited	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 380,82	0,00	68,00
Rank-Pellene Sp. z o.o.	14 134,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17 312,00	0,00
Progress II Sp. z o.o.	1 501 284,32	3 145 791,66	0,00	0,00	39 321 620,31	1 655 167,92	0,00	1 681 788,23	3 802 136,97	0,00
Progress III Sp. z o.o.	402 802,74	0,00	0,00	0,00	28 084 863,33	1 055 003,49	0,00	1 102 611,57	282 733,92	0,00
Progress IV Sp. z o.o.	12 899,98	0,00	14 502 000,00	518 153,15	0,00	0,00	518 153,15	0,00	1 353,00	0,00
Progress V Sp. z o.o.	22 451,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13 653,00	0,00
Progress VI Sp. z o.o.	425 111,32	1 071,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Progress VII Sp. z o.o.	12 421,00	0,00	33 913,98	857,82	0,00	0,00	34 771,80	0,00	8 353,00	0,00
Progress VIII Sp. z o.o.	14 108,00	0,00	0,00	0,00	1 100 000,00	2 190,96	0,00	2 190,96	1 353,00	0,00
Progress IX Sp. z o.o.	827 110,64	0,00	0,00	0,00	102 741 840,00	1 358 403,80	29,22	2 043 810,13	651 271,69	0,00
Progress X Sp. z o.o.	636 594,46	0,00	22 100 000,00	232 306,97	0,00	0,00	232 306,97	0,00	302 094,15	0,00
Progress XI Sp. z o.o.	801 944,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 364 356,34	0,00

Progress XII Sp. z o.o.	721 267,28	1 208 351,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	826 955,02	308 690,32
Progress XIII Sp. z o.o.	12 421,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XIV Sp. z o.o.	12 421,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XV Sp. z o.o.	12 421,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 353,00	0,00
Progress XVI Sp. z o.o.	2 607,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 370,00	0,00
Progress XVII Sp. z o.o.	3 608,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 450,74	0,00
Progress XVIII Sp. z o.o.	2 387,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Progress XIX Sp. z o.o.	4 085,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 450,74	0,00
Progress XX Sp. z o.o.	4 085,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 450,74	0,00
Garissa	517,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	517,00	0,00
NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o. o.	12 173,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 369,04	0,00
Nieprzypisane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36 833,64	0,00
<b>Razem</b>	<b>23 749 552,61</b>	<b>4 423 907,25</b>	<b>39 455 913,98</b>	<b>868 540,76</b>	<b>236 794 229,14</b>	<b>6 478 738,75</b>	<b>893 926,07</b>	<b>6 996 766,33</b>	<b>8 805 686,36</b>	<b>344 999,23</b>	

Ruchy na kapitałach z podmiotami zależnymi i współzależnymi za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012 oraz na 31.12.2012

Podmiot powiazany	Wartość wniesionych aportów za udziały		Wartość wniesionych aportów gotówkowych		Wartość kompensat należności z kapitałami		Udziały		Saldo zobowiązań z tytułu nie wniesionych aportów gotówkowych	Kwoty wniesione na kapitał nie zarejestrowane do 31.12.2011 w sądzie
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	objęte zarejestrowane w KRS	wniesione w bieżącym okresie		
HIT ZMPL 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E.F.Progress I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E.F.Progress II	-	-	20 000,00	17 580 000,00	-	-	20 000,00	20 000,00	-	-
E.F.Progress III	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E.F.Progress IV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E.F.Progress V	-	-	10 000,00	890 000,00	-	-	10 000,00	10 000,00	-	-
E.F. Progress VI	-	-	10 000,00	4 990 000,00	-	-	10 000,00	10 000,00	-	-
E.F.Progress VII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E.F.Progress VIII	-	-	24 000,00	4 990 000,00	-	-	24 000,00	24 000,00	-	-
E.F.Progress XI SKA	-	-	49 950,00	-	-	-	49 950,00	49 950,00	-	-
E.F. Progress XII (wcześniej Rank Pellene Sp. z o.o)	-	-	13 000,00	489 000,00	-	-	3 000,00	3 000,00	-	400 000,00
KMM Sp.zo.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rank Prosper Skarzysko Kamienna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rank Muller	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Colin Holdings	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 703,95
Progress I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress III	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress IV	-	-	710 000,00	2 290 000,00	-	-	10 000,00	710 000,00	-	700 000,00
Progress V	-	-	30 000,00	19 275 000,00	-	-	30 000,00	30 000,00	1 345 000,00	-
Progress VI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress VII	-	-	1 000,00	9 000,00	-	-	1 000,00	1 000,00	-	-
Progress VIII	-	-	20 000,00	18 480 000,00	-	-	20 000,00	20 000,00	480 000,00	-
Progress IX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress XI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress XII	-	-	30 000,00	1 270 000,00	-	-	30 000,00	30 000,00	-	-
Progress XIII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress XIV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress XIV SKA	-	-	99 950,00	4 900 000,00	-	-	49 950,00	99 950,00	-	4 950 000,00

Progress XV	31 730 000,00	-	10 000,00	190 000,00	-	-	31 740 000,00	31 740 000,00	-	20 755 000,00
Progress XV SKA	-	-	49 950,00	-	-	-	49 950,00	49 950,00	-	-
M. Mrocza	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mariola Bartnicka	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jan Mrocza	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress XVI	-	-	10 000,00	3 490 000,00	-	-	10 000,00	10 000,00	200 000,00	-
Progress XVII	-	-	500,00	49 500,00	-	-	500,00	500,00	-	-
Progress XVII SKA	-	-	49 950,00	-	-	-	49 950,00	49 950,00	-	-
Progress XVIII	-	-	1 000,00	99 000,00	-	-	1 000,00	1 000,00	-	-
Progress XVIII SKA	-	-	49 950,00	-	-	-	49 950,00	49 950,00	-	-
Progress XIX sp.zoo	-	-	1 000,00	99 000,00	-	-	1 000,00	1 000,00	-	-
Progress XIX sp.zoo-ska	-	-	49 950,00	-	-	-	49 950,00	49 950,00	-	-
Progress XX	-	-	130 000,00	26 370 000,00	-	-	130 000,00	130 000,00	730 000,00	-
Progress XXI	-	-	5 000,00	-	-	-	5 000,00	5 000,00	-	-
Progress XXII	-	-	5 000,00	-	-	-	5 000,00	5 000,00	-	-
Progress XXIII	-	-	5 000,00	-	-	-	5 000,00	5 000,00	-	-
Progress XXIV	-	-	5 000,00	-	-	-	5 000,00	5 000,00	-	-
Rank Prosper Skarzysko Kamienna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rank Recycling Energy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rank Recycling Długoszyn	-	-	5 000,00	-	-	-	5 000,00	5 000,00	-	-
Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice SKA (dawniej EF)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress XIV Sp. z o.o. Galeria SKA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress XIV Sp. z o.o. Grudziądz SKA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress XIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe SKA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>31 730 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 468 200,00</b>	<b>110 597 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32 438 200,00</b>	<b>34 144 200,00</b>	<b>2 755 000,00</b>	<b>26 817 703,95</b>

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

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

**34. Charakter i cel gospodarczy zawartych umów nieuwzględnionych w bilansie**

Nie wystąpiły istotne umowy nie uwzględnione w bilansie.

**35. Sprawy sądowe**

Spółka toczy następujące istotne postępowania przed organami sądowymi.

*Spór z Dariuszem Obuchowiczem*

W roku 2011 powód – Dariusz Obuchowicz wystąpił z zawezwaniem do próby ugodowej, która rozpatrywana jest przez Sąd Rejonowy w Legnicy oraz w styczniu 2012 r. z powództwem o zapłatę (m.in. tytułem odszkodowania) przed Sadem Okręgowym w Zamościu. Powód domaga się kwoty 15 mln. zł. Obie sprawy są w toku. W ocenie Spółki roszczenia powoda są w pełni bezzasadne, wysokość dochodzonego odszkodowania całkowicie oderwana od 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 w toku.

*Inne Spory*

Rank Progress S.A. jest stroną w sporach z najemcami oraz byłymi najemcami o zapłatę czynszu najmu lokali w centrach i galeriach handlowych. Wobec wszystkich wątpliwych i spornych należności Spółka dokonała odpowiednich odpisów aktualizujących.

**36. Wynagrodzenie biegłego rewidenta**

	<u>01.01.2012 - 31.12.2012</u>	<u>01.01.2011 - 31.12.2011</u>
Badania sprawozdań finansowych	71 500,00	79 000,00
Przeglądy sprawozdań finansowych	59 500,00	50 000,00
Pozostałe usługi	<u>19 535,00</u>	<u>3 018,23</u>
	<u>150 535,00</u>	<u>132 018,23</u>

**37. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

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

### 38. Zobowiązania warunkowe

Gwarancje, poręczenia i zobowiązania warunkowe wobec podmiotów powiązanych

1. Poręczenie weksli w imieniu spółki Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o. („Dłużnik”) na rzecz Banku PKO BP SA („Bank”) stanowiącego zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w kwocie 28.500.000,00 PLN oraz obrotowego w kwocie 6.300.000,00 PLN. Kredyt inwestycyjny udzielony jest na okres od 24 lutego 2010r. do 24 lutego 2032r., a obrotowy na okres od 24 lutego 2010r. do 31 sierpnia 2011r.
2. Poręczenie udzielone w dniu 29 czerwca 2011 roku w imieniu spółki Progress XI Sp. z o.o. na rzecz BRE Bank SA. Poręczenie dotyczy zobowiązań z tytułu kredytu o charakterze budowlanym do maksymalnej wysokości 93.264.000,00 PLN, z tytułu kredytu o charakterze inwestycyjnym do maksymalnej wysokości 23.316.000,00 EUR i z tytułu kredytu VAT do maksymalnej wysokości 12.768.750,00 PLN. Termin spłaty środków uzyskanych z transzy budowlanej i z transzy VAT upływa 31 marca 2013 roku. Termin spłaty Kredytu Inwestycyjnego upływa 31 marca 2028 roku.
3. Poręczenie udzielone w dniu 05 kwietnia 2012 roku w imieniu spółki Progress XIII Sp. z o.o. na rzecz Banku Zachodniego WBK SA. Poręczenie dotyczy zobowiązań z tytułu kredytów inwestycyjnych i jest dokonane do kwoty 68.516.267,90 EUR. Poręczenia udzielono na okres nie późniejszy niż do 01 września 2019 roku.
4. Gwarancja udzielona w dniu 08 lutego 2012 roku w imieniu spółki Progress X Sp. z o.o. na rzecz Kalisz Retail Sp. z o.o.. Gwarancja dotyczy wykonania wybranych zobowiązań ciężących na spółce w związku z umową sprzedaży centrum handlowego Galeria Tęcza w Kaliszu. Gwarancja obejmuje kwotę do maksymalnej wysokości 37.000.000,00 EUR i obowiązuje do dnia 07 lutego 2014 roku.
5. Gwarancja udzielona w dniu 13 maja 2011 roku w imieniu spółek Progress II Sp. z o.o. i Progress III Sp. z o.o. na rzecz Kłodzko Retail Sp. z o.o.. Gwarancja dotyczy wykonania wybranych zobowiązań ciężących na spółkach Progress II Sp. z o.o. i Progress III Sp. z o.o. w związku z umową sprzedaży centrum handlowego Galeria Twierdza i Park Handlowy Twierdza w Kłodzku. Gwarancja obejmuje kwotę do maksymalnej wysokości 38.000.000,00 EUR i obowiązuje do dnia 12 maja 2013 roku.
6. Gwarancja udzielona w dniu 01 września 2011 roku w imieniu spółki Progress IX Sp. z o.o. na rzecz Zamość Retail Sp. z o.o.. Gwarancja dotyczy wykonania wybranych zobowiązań ciężących na spółce w związku z umową sprzedaży centrum handlowego Galeria Twierdza w Zamościu. Gwarancja obejmuje kwotę do maksymalnej wysokości 44.144.086,58 EUR i obowiązuje do dnia 31 sierpnia 2013 roku.

Gwarancje, poręczenia i zobowiązania warunkowe wobec innych podmiotów

1. Poręczenie weksli w imieniu spółki Cinema 3D SA na rzecz Raiffeisen Leasing Polska SA. stanowiących zabezpieczenie zawartych umów leasingowych. Czas trwania umów leasingowych wynosi 48 miesięcy od dnia 31 stycznia 2011 roku. Na dzień 31.12.2012r. łączna wartość zobowiązań z tytułu wymienionych leasingów wynosiła 926.333,49 PLN.
2. Poręczenie weksli w imieniu spółki Cinema 3D na rzecz Raiffeisen Leasing Polska S.A. stanowiących zabezpieczenie zawartych umów leasingowych. Czas trwania umów leasingowych wynosi 60 miesięcy od dnia 29 listopada 2012 roku. Na dzień 31 grudnia 2012 roku łączna wartość zobowiązań z tytułu wymienionych leasingów wynosiła 2.642.637,18 PLN.

### Inne zobowiązania warunkowe

Spółka wskazuje, że w 2009 roku 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. Rozliczenie transakcji zastąpienia kredytu budowlanego przez kredyt inwestycyjny zostało przeprowadzone przy wykorzystaniu kontraktu terminowego w związku z czym poniesiona strata na rozliczeniu tego kontraktu na sprzedaż EUR została zaliczona w koszty uzyskania przychodów dla celów podatku CIT. W grudniu 2012 r. UKS we Wrocławiu wszczął w Spółce m.in. kontrolę rozliczenia podatku CIT za rok 2009. W lutym 2013 r. Spółka otrzymała protokół z kontroli UKS, który wyrażał stanowisko kontrolujących przeciwne od stanowiska Spółki odnośnie sposobu rozliczenia transakcji sprzedaży waluty EUR w ramach realizacji kontraktu terminowego. W lutym 2013 r. Spółka złożyła zastrzeżenia do protokołu UKS jednak uważa, że działania organów skarbowych będą zmierzały do wydania negatywnej decyzji dla Spółki, podobnie jak to miało miejsce w spółce zależnej, która przeprowadziła podobne transakcje, co spowoduje zakończenie sporu na etapie organów sądowych. Emitent nie jest w stanie przewidzieć terminu zakończenia sporu, a strata związana ze sprzedażą EUR w ramach kontraktów terminowych, którą kwestionuje UKS jako koszt uzyskania przychodu w roku 2009 wyniosła 24 mln zł. Potencjalna zaległość podatkowa wraz z odsetkami na dzień 31 grudnia 2012 r. nie powinna przekraczać kwoty 6,8 mln zł. Zarząd Spółki stoi na stanowisku, iż rozliczenie dla celów podatku CIT transakcji zastąpienia kredytu budowlanego przez kredyt inwestycyjny przy wykorzystaniu kontraktu terminowego na sprzedaż waluty EUR w roku 2009

zostało przeprowadzone zgodnie z przepisami podatkowymi i w konsekwencji na dalszym etapie odwoławczym przed organami sądowymi jest w stanie obronić swoje stanowisko

### 39. Działalność zaniechana

Nie wystąpiła.

### 40. Łączenie się spółek

Nie wystąpiło.

### 41. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

### 42. Informacje o instrumentach finansowych

#### 42.1 Charakterystyka instrumentów finansowych

Portfel	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	-	-	-
- instrumenty pochodne	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne	35 oprocentowanych pożyczek udzielonych jednostkom zależnym w PLN i 5 oprocentowanych pożyczek udzielonych jednostkom obcym	54 671 140,36	terminy płatności do 31.12.2016 oprocentowanie WIBOR 1M+2,5%, WIBOR 1M+3%, WIBOR 1M+5%
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-
	Należności handlowe	7 444 790,12	różne terminy płatności
Środki pieniężne	Środki pieniężne w walucie polskiej i obcej	187 729,85	dostępne na datę bilansową
	Krótkoterminowy depozyt środków pieniężnych	267 783,74	dostępne na datę bilansową
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	-	-	-
- instrumenty pochodne	-	-	-



Pozostałe zobowiązania finansowe			terminy spłat do 31.12.2013r., 31.12.2014 lub 31.12.2016, pożyczki w PLN: oprocentowanie WIBOR 1M+2,5%, WIBOR 1M+3%, WIBOR 1M+3,5% lub WIBOR 1M+4%, pożyczki w EUR: EURIBOR 1M+2.5%
79 oprocentowanych pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych, w tym 2 denominowane w EUR	436 493 914,37		
100 000 obligacji zwykłych na okaziciela w PLN	99 830 286,98		termin wykupu obligacji ustalono na dzień 09.12.2013r.; oprocentowanie WIBOR 6M+5%
27 zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	1 750 783,54		różne terminy spłat, najdłuższy do dnia 30.11.2015r.; oprocentowanie zgodne z harmonogramem spłat tabeli leasingowych
Zobowiązania handlowe	436 428,94		różne terminy płatności

#### 42.2 Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

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

#### 42.3 Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny w zakresie instrumentów finansowych

Nie wystąpiły.

#### 42.4 Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa PLN	Termin wykupu lub przeszacowania wartości	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
kredyt denominowany w PLN	- 0		0,00%	0
pożyczki udzielone	54 671 140	31.12.2016r.	7,29%	ryzyko stopy procentowej
pożyczki otrzymane denominowane w EUR	5 502 166	31.12.2016r.	2,82%	ryzyko stopy procentowej i kursu walutowego
pożyczki otrzymane denominowane w PLN	430 991 749	31.12.2013r. lub 31.12.2014r. lub 31.12.2016	7,31%	ryzyko stopy procentowej
100 000 wyemitowanych obligacji denominowanych w PLN	99 830 287	09.12.2013r.	9,09%	ryzyko stopy procentowej

#### 42.5 Informacje na temat ryzyka kredytowego

Większość klientów Spółki stanowią spółki zależne i powiązane. Spółka świadczy na ich rzecz usługi, przede wszystkim zastępstwa inwestycyjnego oraz doradztwa przy komercjalizacji obiektów oraz udziela finansowania, bardzo często w postaci pożyczek. Większość zatem instrumentów finansowych w postaci pożyczek oraz należności wiąże się w zakresie ryzyka kredytowego z wypłacalnością jednostek zależnych oraz powiązanych. Nie stwierdzono dotychczas, aby jednostki zależne lub powiązane charakteryzowały się ponadprzeciętnym ryzykiem kredytowym, a Spółka regularnie odzyskuje swoje wierzytelności.

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

## 42.6 Zestawienie odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych

Nie wystąpiły.

## 42.7 Brak możliwości ustalenia wartości godziwej

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

## 42.8 Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

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

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

Nie wystąpiły.

## 42.10 Informacje na temat przeklasyfikowania aktywów finansowych wycenianych według wartości godziwej do aktywów finansowych wycenianych w skorygowanej cenie nabycia.

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

## 42.11 Informacje na temat stosowanych zasad rachunkowości zabezpieczeń

Spółka nie stosowała w bieżącym roku zasad rachunkowości zabezpieczeń.


**43. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki**

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania na 31.12.2012	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
Hipoteki	99 830 286,98 PLN	120 000 000 PLN	18 790 000 PLN
Zastawy rejestrowe na udziałach	-----		
Zastawy rejestrowe inne	-----	-----	-----
Weksle	1 753 810,76 PLN	1 753 810,76 PLN	1 753 810,76 PLN
Inne rodzaje	-----	-----	-----

  
Jan Mroczka  
Prezes Zarządu

  
Dariusz Domszy  
Wiceprezes Zarządu

  
Mariusz Kaczmarek  
Członek Zarządu

  
Dorota Skrzypczak - Sporządzający

Legnica, dn. 21 marca 2013 r.