

Rank Progress S.A.

**Sprawozdanie finansowe
za okres
od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 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 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. natomiast dane porównawcze zostały zaprezentowane na dzień 31 grudnia 2010 r. dla pozycji bilansowych oraz za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 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 2011 r. Spółka była jednostką dominującą wobec 33 spółek bezpośrednio i pośrednio zależnych oraz współnikiem 3 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, z wyjątkiem prezentacji odpisów aktualizujących wartość należności. Odpisy te w latach ubiegłych były ujmowane w pozycji aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, a od bieżącego roku są prezentowane jako inne koszty operacyjne.

2.2. Format prezentacji.

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

2.3. Niskowartościowe składniki aktywów.

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

2.4. Weryfikacja okresów ekonomicznej użyteczności składników majątku trwałego.

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

2.5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

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

2.6. Przychody i koszty finansowe.

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

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

2.7. Wartości niematerialne i prawne.

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie. W momencie oddania do używania ustalany jest okres

ekonomicznej użyteczności dla każdego nabytego składnika, który to decyduje o okresie dokonywania odpisów amortyzacyjnych, generalnie stosuje się następujące okresy amortyzacji:

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

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

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

2.8. Środki trwałe.

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

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

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

Przykładowe okresy amortyzacji są następujące:

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

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

2.9. Środki trwałe w budowie.

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

2.10. Trwała utrata wartości aktywów.

Oprócz weryfikacji stawek amortyzacyjnych, na każdy dzień kończący rok obrotowy Spółka dokonuje oszacowania wartości przyszłych korzyści ekonomicznych, które zostaną wygenerowane przez poszczególne składniki majątku trwałego. W przypadku, gdy przewidywane korzyści są niższe niż wartość 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 ogłaszanym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski (NBP).

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

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

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

- kurs obowiązujący na ostatni dzień każdego okresu
31.12.2011 – 4,4168
31.12.2010 – 3,9603
- kurs średni w każdym okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie
od 01.01.2011 do 31.12.2011 - 4,1041
od 01.01.2010 do 31.12.2010 - 4,0044
- najwyższy i najniższy kurs w danym okresie

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.)

od 01.01.2010 do 31.12.2010
kurs najwyższy 4,1770 (z dnia 07.05.2010r.)
kurs najniższy 3,8356 (z dnia 06.04.2010r.)

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

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

2.17. Rezerwy na zobowiązania.

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

Gwarancje

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

Restrukturyzacja

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

Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne

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

2.18. Podatek dochodowy.

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

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

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

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

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

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

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

2.19. Instrumenty finansowe.

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej notce 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	
	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Przychody ze sprzedaży	59 572	37 614	14 515	9 393
Zysk na sprzedaży	19 836	13 869	4 833	3 464
Zysk na działalności operacyjnej	64 980	(4 495)	15 833	(1 123)
Zysk brutto	18 781	6 717	4 576	1 677
Zysk netto	45 979	5 399	11 203	1 348
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(30 942)	5 142	(7 539)	1 284
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(154 528)	(38 652)	(37 652)	(9 652)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	177 481	54 973	43 245	13 728
Przepływy pieniężne razem	(7 988)	21 463	(1 946)	5 360
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Nieruchomości inwestycyjne	21 668	279 195	4 906	70 499
Aktywa razem	624 552	601 528	141 404	151 890
Zobowiązania długoterminowe	318 022	306 304	72 003	77 344
Zobowiązania krótkoterminowe	51 523	48 608	11 665	12 274
Kapitał własny	251 924	216 603	57 038	54 694
Kapitał zakładowy	3 715	3 715	841	938
Liczba akcji	37 145 050	37 145 050	37 145 050	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 2011 r. kurs 1 EUR = 4,4168 PLN, a na 31 grudnia 2010 r. kurs 1 EUR = 3,9603 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 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. kurs 1 EUR = 4,1041 PLN, a za okres 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. kurs 1 EUR = 4,0044 PLN.

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 jakiekolwiek 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 księgowa 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, ogłaszanych 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, ogłaszanych 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. 14 marca 2012 r.

BILANS

	31.12.2011	31.12.2010
A. Aktywa trwałe	453 367 092,08	435 938 814,18
I. Wartości niematerialne i prawne	276 283,43	295 526,65
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	276 283,43	295 526,65
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	4 520 999,23	3 702 422,26
1. Środki trwałe	4 520 999,23	3 702 422,26
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	90 922,00	90 922,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 083 294,35	1 139 963,39
c) urządzenia techniczne i maszyny	227 430,80	132 949,32
d) środki transportu	3 013 364,88	2 279 545,58
e) inne środki trwałe	105 987,20	59 041,97
2. Środki trwałe w budowie	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III. Należności długoterminowe	-	-
1. Od jednostek powiązanych	-	-
2. Od pozostałych jednostek	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	437 905 503,35	421 556 287,36
1. Nieruchomości	21 667 734,42	279 195 401,44
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	416 237 768,93	142 207 607,72
a) w jednostkach powiązanych	416 237 768,93	128 550 938,19
- udziały lub akcje	377 392 685,93	127 596 980,14
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	38 845 083,00	953 958,05
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	13 656 669,53
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	13 656 669,53
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-
5. Nieruchomości w budowie	-	-
6. Zaliczki na nieruchomości w budowie	-	153 278,20
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 664 306,07	10 384 577,91
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 468 369,37	6 783 020,92
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	195 936,70	3 601 556,99

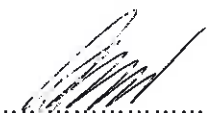
Bilans - ciąg dalszy	31.12.2011	31.12.2010
B. Aktywa obrotowe	171 184 945,49	165 589 460,06
I. Zapasy	121 120 847,35	125 958 699,43
1. Materiały	2 246 417,42	2 638 003,97
2. Półprodukty i produkty w toku	69 362,28	28 116,18
3. Produkty gotowe	-	5 423 202,85
4. Towary	116 999 805,84	114 289 574,13
5. Zaliczki na dostawy	1 805 261,81	3 579 802,30
II. Należności krótkoterminowe	32 093 725,47	14 699 674,64
1. Należności od jednostek powiązanych	8 805 686,36	9 981 006,65
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	8 729 571,89	9 950 911,65
- do 12 miesięcy	8 729 571,89	9 950 911,65
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	76 114,47	30 095,00
2. Należności od pozostałych jednostek	23 288 039,11	4 718 667,99
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	14 066 516,63	3 076 641,14
- do 12 miesięcy	14 066 516,63	3 076 641,14
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 606 363,75	183 627,31
c) inne	5 615 158,73	1 458 399,54
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe	17 733 570,09	23 955 627,44
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	17 733 570,09	23 955 627,44
a) w jednostkach powiązanych	1 479 371,74	-
- udziały lub akcje	-	-
- 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	15 967 390,56	23 955 627,44
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	346 895,32	5 129 291,92
- inne środki pieniężne	15 620 495,24	18 826 335,52
- inne aktywa pieniężne	-	-
2. Inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	236 802,58	975 458,55
AKTYWA RAZEM	624 552 037,57	601 528 274,24

Bilans - ciąg dalszy	31.12.2011	31.12.2010
A. Kapitał (fundusz) własny	251 923 580,37	216 602 783,90
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	3 714 505,00	3 714 505,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-	-
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	-	-
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	201 744 763,90	207 489 500,52
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	485 732,44	-
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
VIII. Zysk (strata) netto	45 978 579,03	5 398 778,38
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	372 628 457,20	384 925 490,34
I. Rezerwy na zobowiązania	3 002 880,34	29 975 022,06
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 872 831,00	29 874 029,24
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	130 049,34	100 992,82
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	130 049,34	100 992,82
3. Pozostałe rezerwy	-	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	318 022 134,67	306 303 546,31
1. Wobec jednostek powiązanych	217 681 454,12	41 964 480,54
2. Wobec pozostałych jednostek	100 340 680,55	264 339 065,77
a) kredyty i pożyczki	-	183 480 671,48
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	98 583 838,46	79 591 680,00
c) inne zobowiązania finansowe	1 756 842,09	1 266 714,29
d) inne	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	51 523 357,19	48 607 921,97
1. Wobec jednostek powiązanych	25 936 513,00	11 403 983,91
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	42 745,91	370 068,00
- do 12 miesięcy	42 745,91	370 068,00
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	25 893 767,09	11 033 915,91
2. Wobec pozostałych jednostek	25 569 774,12	37 187 098,59
a) kredyty i pożyczki	17 084 413,56	19 078 400,52
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	641 511,36	1 494 608,97
c) inne zobowiązania finansowe	743 635,99	668 672,82
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	780 373,88	1 322 409,20
- do 12 miesięcy	780 373,88	1 322 409,20
- powyżej 12 miesięcy	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	4 458 910,24	1 770 201,43
h) z tytułu wynagrodzeń	697 206,06	550 186,40
i) inne	1 163 723,03	12 302 619,25
3. Fundusze specjalne	17 070,07	16 839,47
IV. Rozliczenia międzyokresowe	80 085,00	39 000,00
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	80 085,00	39 000,00
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	80 085,00	39 000,00
PASYWA RAZEM	624 552 037,57	601 528 274,24

Wartość księgowa	251 923 580,37	216 602 783,90
Liczba akcji	37 145 050,00	37 145 050,00
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	6,78	5,83
Rozwodniona liczba akcji	37 145 050,00	37 145 050,00
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	6,78	5,83

I. Pozycje pozabilansowe	31.12.2011	31.12.2010
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	656 772 978,02	111 391 673,28
a) Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	655 453 996,46	91 094 149,43
- udzielonych gwarancji i poręczeń	655 453 996,46	91 094 149,43
b) Na rzecz pozostałych jednostek	1 318 981,56	20 297 523,85
- udzielonych gwarancji i poręczeń	1 318 981,56	-
- kara umowna	-	3 000 000,00
- zabezpieczenie roszczeń	-	17 297 523,85
3. Inne (z tytułu)	-	20 000 000,00
- aktywo warunkowe	-	20 000 000,00
Pozycje pozabilansowe razem	656 772 978,02	319 968 593,13


 Jan Mroczka
 Prezes Zarządu


 Dariusz Domszy
 Wiceprezes Zarządu


 Mariusz Kaczmarek
 Członek Zarządu


 Dorota Skrzypczak - Sporządzający

Legnica, dn. 14 marca 2012 r.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	59 571 988,22	37 613 983,10
- od jednostek powiązanych	23 322 924,29	17 457 336,43
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	41 114 188,09	36 416 659,07
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	18 457 800,13	1 197 324,03
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	23 380 062,99	10 594 531,71
- jednostkom powiązanym	16 100 431,59	3 096 452,71
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	9 511 726,36	9 310 489,74
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	13 868 336,63	1 284 041,97
C. Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	36 191 925,23	27 019 451,39
D. Koszty sprzedaży	-	-
E. Koszty ogólnego zarządu	16 356 099,50	13 150 176,34
F. Zysk/(Strata) ze sprzedaży (C-D-E)	19 835 825,73	13 869 275,05
G. Pozostałe przychody operacyjne	65 610 097,74	9 484 440,18
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	50 813,01	17 572,68
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	43 822 173,03	3 661 672,66
IV. Inne przychody operacyjne	21 737 111,70	5 805 194,84
H. Pozostałe koszty operacyjne	20 466 012,88	27 849 040,56
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych w tym aktualizacja wartości inwestycji	8 257 039,94 6 911 138,59	22 806 273,78 20 583 448,20
III. Inne koszty operacyjne	12 208 972,94	5 042 766,78
I. Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	64 979 910,59	(4 495 325,33)
J. Przychody finansowe	10 668 720,38	27 143 915,30
I. Dywidendy i udziały w zyskach	-	20 000 000,00
- od jednostek powiązanych	-	20 000 000,00
II. Odsetki	1 186 653,60	239 983,44
- od jednostek powiązanych	910 733,86	23 142,38
III. Zysk ze zbycia inwestycji	9 481 369,19	10 000,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V. Inne	697,59	6 893 931,86
K. Koszty finansowe	56 868 021,63	15 931 884,81
I. Odsetki, w tym:	24 233 265,72	15 864 773,75
- dla jednostek powiązanych	6 996 780,32	1 785 982,08
II. Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji	10 002 300,09	-
IV. Inne	22 632 455,82	67 111,06
L. Zysk/(Strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)	18 780 609,34	6 716 705,16
M. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (M.I.-M.II.)	-	-
I. Zyski nadzwyczajne	-	-
II. Straty nadzwyczajne	-	-
N. Zysk/(Strata) brutto (L+/-M)	18 780 609,34	6 716 705,16
O. Podatek dochodowy	(27 197 969,69)	1 317 926,78
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
R. Zysk/(Strata) netto (N-O-P)	45 978 579,03	5 398 778,38

Zysk (strata) netto	45 978 579,03	5 398 778,38
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	37 145 051,00	34 829 845,45
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	1,24	0,16
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	37 224 312,00	37 145 050,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	1,24	0,15

✓ 
Jan Mroczka
Prezes Zarządu


Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu


Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu


Dorota Skrzypczak - Sporządzający

Legnica, dn. 14 marca 2012 r

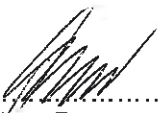
Dorota Skrzypczak - Sporządzający

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(30 941 679,08)	5 142 042,48
I. Zysk (strata) netto.	45 978 579,03	5 398 778,38
II. Korekty razem	(76 920 258,11)	(256 735,90)
1. Amortyzacja	975 885,58	769 269,83
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	19 650 560,06	(6 822 705,88)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	23 005 600,08	(4 418 459,96)
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	470 117,89	(17 572,68)
5. Zmiana stanu rezerw	(26 972 141,72)	1 830 760,74
6. Zmiana stanu zapasów	(9 997 687,92)	(17 577 362,95)
7. Zmiana stanu należności	(22 109 171,68)	2 646 129,62
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(340 000,19)	2 387 240,57
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(4 552 508,00)	909 755,10
10. Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(36 911 034,44)	16 921 776,14
11. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(103 667,93)	3 114 433,57
12. Zysk/Strata z tytułu instrumentów pochodnych	485 732,44	-
13. Przychody z tyt. przejętej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym	(20 521 942,28)	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(30 941 679,08)	5 142 042,48
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(154 527 565,76)	(38 651 873,44)
I. Wpływy	51 228 048,76	21 696 235,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	50 813,01	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	51 177 235,75	21 696 235,00
a) w jednostkach powiązanych	36 294 312,99	20 000 000,00
- zbycie aktywów finansowych	34 244 283,77	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	20 000 000,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	2 016 086,02	-
- odsetki	33 943,20	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	14 882 922,76	1 696 235,00
- zbycie aktywów finansowych	14 697 950,88	5 000,00
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	1 670 000,00
- odsetki	184 971,88	21 235,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II. Wydatki	(205 755 614,52)	(60 348 108,44)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(400 626,59)	(141 879,17)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(460 736,05)	(4 687 395,99)
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(204 894 251,88)	(55 518 833,28)
a) w jednostkach powiązanych	(204 624 251,88)	(53 848 833,28)
- nabycie aktywów finansowych	(164 092 251,88)	(52 908 833,28)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(40 532 000,00)	(940 000,00)
b) w pozostałych jednostkach	(270 000,00)	(1 670 000,00)
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	(270 000,00)	(1 670 000,00)
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(154 527 565,76)	(38 651 873,44)

Rachunek przepływów pieniężnych - ciąg dalszy	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	177 481 007,96	54 973 125,81
I. Wpływy	238 311 440,00	117 202 880,20
1. Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	47 506 184,60
2. Kredyty i pożyczki	238 311 440,00	10 533 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	59 163 695,60
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	(60 830 432,04)	(62 229 754,39)
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(11 143 515,00)	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(28 998 809,07)	(48 358 791,19)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(1 000 000,00)	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(908 850,43)	(1 007 270,36)
8. Odsetki	(18 779 257,54)	(12 675 266,80)
9. Inne wydatki finansowe	-	(188 426,04)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	177 481 007,96	54 973 125,81
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+-B.III+-C.III)	(7 988 236,88)	21 463 294,85
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(7 988 236,88)	21 463 294,85
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	27 260,18
F. Środki pieniężne na początek okresu	23 955 627,44	2 492 332,59
G. Środki pieniężne na koniec okresu obrotowego (F+-D)	15 967 390,56	23 955 627,44
- o ograniczonej możliwości dysponowania	16 562,49	21 885 814,70


Jan Mroczka
Prezes Zarządu


Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu


Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu

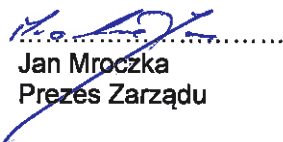

Dorota Skrzypczak - Sporządzający

Legnica, dn. 14 marca 2012 r.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU	216 602 783,90	164 886 246,96
- korekty błędów podstawowych	-	-
- skutki zmian polityki rachunkowości	-	-
I. a KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU PO KOREKTACH	216 602 783,90	164 886 246,96
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	3 714 505,00	3 250 192,00
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	464 313,00
a) zwiększenie z tytułu emisji akcji (wydania udziałów)	-	464 313,00
b) zmniejszenie z tytułu umorzenia akcji (udziałów)	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	3 714 505,00	3 714 505,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	-	-
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	-	-
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	-	-
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	207 489 500,52	40 912 567,94
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	(5 744 736,62)	166 576 932,58
a) zwiększenie z tytułu emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	45 853 445,56
b) zwiększenie z tytułu podziału zysku (ustawowo)	-	-
c) zwiększenie z tytułu podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	120 723 487,02
d) zmniejszenie z tytułu wypłaty dywidendy	(5 744 736,62)	-
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	201 744 763,90	207 489 500,52
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
- skutki zmian polityki rachunkowości	-	-
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie z tytułu zbycia środków trwałych	-	-
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	485 732,44	-
a) zwiększenie	485 732,44	-
b) zmniejszenie	-	-
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	485 732,44	-

Zestawienie zmian w kapitale własnym - ciąg dalszy	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	5 398 778,38	120 723 487,02
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	5 398 778,38	120 723 487,02
- korekty błędów podstawowych	-	-
- skutki zmian polityki rachunkowości	-	-
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniach do danych porównywalnych	5 398 778,38	120 723 487,02
a) zwiększenie z tytułu podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie z tytułu przeznaczenia na kapitał zapasowy	(5 398 778,38)	(120 723 487,02)
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	-	-
8. Wynik netto	45 978 579,03	5 398 778,38
a) Zysk netto	45 978 579,03	5 398 778,38
- skutki zmian polityki rachunkowości	-	-
b) Zysk netto po korektach	45 978 579,03	5 398 778,38
c) Strata netto	-	-
d) Odpisy z zysku	-	-
II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU	251 923 580,37	216 602 783,90
III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY, PO UWZGLĘDNIENIU PROPONOWANEGO PODZIAŁU ZYSKU (POKRYCIA STRAT)	201 777 762,87	216 602 783,90


Jan Mroczka
Prezes Zarządu


Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu


Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu


Dorota Skrzypczak – Sporządzający

Legnica, dn. 14 marca 2012 r.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Wartości niematerialne i prawne

1.1 Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
BO 01.01.2011	-	-	641 116,04	-	641 116,04
Zwiększenia	-	-	182 371,80	-	182 371,80
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	(7 130,00)	-	(7 130,00)
Zmniejszenia	-	-	(85 740,00)	-	(85 740,00)
BZ 31.12.2011	-	-	730 617,84	-	730 617,84
Umorzenie					
BO 01.01.2011	-	-	(345 589,39)	-	(345 589,39)
Zwiększenia	-	-	(128 748,88)	-	(128 748,88)
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	1 782,60	-	1 782,60
Zmniejszenia	-	-	18 221,26	-	18 221,26
BZ 31.12.2011	-	-	(454 334,41)	-	(454 334,41)
Odpisy aktualizujące					
BO 01.01.2011	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2011	-	-	-	-	-
Wartość netto					
BO 01.01.2011	-	-	295 526,65	-	295 526,65
BZ 31.12.2011	-	-	276 283,43	-	276 283,43

2. Rzeczowe aktywa trwałe

2.1 Zmiana stanu środków trwałych

	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BO 01.01.2011	90 922,00	2 564 212,07	402 610,24	5 455 630,69	150 895,92	8 664 270,92
Zwiększenia	-	-	165 264,09	1 450 262,45	78 501,20	1 694 027,74
Zwiększenie - przesunięcie z inwestycji do środków trwałych	-	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne - aport	-	-	(146 694,50)	(5 737,70)	(35 573,10)	(188 005,30)
Zmniejszenia	-	-	-	(236 491,69)	-	(236 491,69)
BZ 31.12.2011	90 922,00	2 564 212,07	421 179,83	6 663 663,75	193 824,02	9 933 801,67
Umorzenie						
BO 01.01.2011	-	(1 424 248,68)	(269 660,92)	(3 176 085,11)	(91 853,95)	(4 961 848,66)
Zwiększenia	-	(56 669,04)	(57 906,32)	(711 508,73)	(26 915,17)	(852 999,26)
Zwiększenie - przesunięcie z inwestycji do środków trwałych	-	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne - aport	-	-	133 818,21	803,28	25 069,74	159 691,23
Zmniejszenia	-	-	-	236 491,69	5 862,56	242 354,25
BZ 31.12.2011	-	(1 480 917,72)	(193 749,03)	(3 650 298,87)	(87 836,82)	(5 412 802,44)
Odpisy aktualizujące						
BO 01.01.2011	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2011	-	-	-	-	-	-
Wartość netto						
BO 01.01.2011	90 922,00	1 139 963,39	132 949,32	2 279 545,58	59 041,97	3 702 422,26
BZ 31.12.2011	90 922,00	1 083 294,35	227 430,80	3 013 364,88	105 987,20	4 520 999,23

W dniu 9 listopada 2011 roku Spółka objęła 2.800.000 nowoutworzonych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy w spółce zależnej Progres XII spółka z o.o. z siedzibą w Legnicy i pokryła je w całości wkładem niepieniężnym - aportem w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55[1] w zw. z art. 55[2] Kodeksu cywilnego oraz art. 4a pkt. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, należącego do Rank Progress S.A. i wyodrębnionego organizacyjnie, funkcjonalnie i finansowo ze Spółki działu d.s. zarządzania, utrzymania, rozwoju i promocji galerii handlowych o nazwie "Centrum Handlowe Galeria Piastów" w Legnicy, w skład którego wchodził zespół składników materialnych i niematerialnych, związanych z Centrum Handlowym Galeria Piastów, przeznaczonych do prowadzenia samodzielnie działalności gospodarczej w tym zobowiązania tj. m. in. wartości niematerialne i prawne w postaci praw do znaków towarowych, nieruchomości inwestycyjna Galeria Piastów, należności od najemców, środki pieniężne, zobowiązania wobec dostawców

Galerii Piastów oraz kredyty inwestycyjne wobec Banku Zachodniego WBK S.A. Wartość przedmiotowej transakcji, tj. wartość objętych przez Spółkę udziałów w zamian za przedstawiony aport wyniosła 140.000.000 zł. Przekazane składniki majątkowe oraz zobowiązania zostały odpowiednio ujęte w notach do niniejszego sprawozdania finansowego jako zmniejszenia w okresie.

2.2 Wartość gruntów użytkowanych wieczystość.

Wartość gruntów użytkowanych wieczystość o łącznej powierzchni 116.784,00 m² wykazanych jako środki trwałe, inwestycje długoterminowe w nieruchomości oraz jako towary, z czego w nieruchomości o powierzchni 58.371,00 m² spółka posiada 35 % udział, ustalona administracyjnie w celu ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 11.654,9 tys. zł (31 grudnia 2010 r.: 9.900,2 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 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. (za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.: 0 zł), w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania 0 zł (za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 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

Wartość brutto	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Nieruchomości w budowie	Zaliczki na nieruchomości w budowie	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
BO 01.01.2011	279 195 401,44	-	142 461 824,60	-	153 278,20	-	421 810 504,24
Zwiększenia	49 904,86	-	590 081 035,40	-	-	-	590 130 940,26
Przemieszczenia wewnętrzne	-	-	(953 958,05)	-	-	7 130,00	(953 958,05)
Zmniejszenia	(254 968 636,96)	-	(305 094 616,05)	-	(153 278,20)	(7 130,00)	(560 216 531,21)
Zmniejszenie - przesunięcie do zapasów	-	-	-	-	-	-	-
Skutek aktualizacji wyceny do wartości godziwej	(2 608 934,92)	-	-	-	-	-	(2 608 934,92)
BZ 31.12.2011	21 667 734,42	-	426 494 285,90	-	-	-	448 162 020,32

Umorzenie

BO 01.01.2011	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
Przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	(1 782,60)	(1 782,60)
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	1 782,60	1 782,60
BZ 31.12.2011	-	-	-	-	-	-	-

Odplisy aktualizujące

BO 01.01.2011	-	-	-	-	-	-	(254 216,88)	-	-	(254 216,88)
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	(10 002 300,09)	-	-	-
Przenieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2011	-	-	-	-	-	-	(10 256 516,97)	-	-	(10 256 516,97)

Wartość netto

BO 01.01.2011	279 195 401,44	-	-	-	-	153 278,20	-	-	-	421 556 287,36
BZ 31.12.2011	21 667 734,42	-	-	-	-	416 237 768,93	-	-	-	437 905 503,35

Istotne zmniejszenia wartości w ciągu roku wynikają z aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa opisanego w komentarzu do pkt. 2.1. dodatkowych informacji i objaśnień.



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	4 400 000,00	-	4 400 000,00
Zgorzelec	9 306 000,00	-	9 306 000,00
Fortepiany, Legnica	7 961 734,42	-	7 961 734,42
Razem	21 667 734,42	-	21 667 734,42

Nieruchomości o nieokreślonym przeznaczeniu: Fortepiany na 31 grudnia 2011 r., Zgorzelec na 31 grudnia 2011 r., Osiedle Ptasie na 31 grudnia 2011 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

	31.12.2011	31.12.2010
Udziały lub akcje	377 392 685,93	127 596 980,14
Inne papiery wartościowe	-	-
Udzielone pożyczki	38 845 083,00	953 958,05
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	416 237 768,93	128 550 938,19

4.4 Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach

	31.12.2011	31.12.2010
Udziały lub akcje	-	-
Inne papiery wartościowe	-	-
Obligacje korporacyjne	-	13 656 669,53
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	-	13 656 669,53

4.5 Wykaz spółek stowarzyszonych, współzależnych i zależnych

Nazwa i siedziba	% posiadanych udziałów/akcji	% 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%	37 374 484,95	161 091 800,51
E.F. Progress II Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	(7 983 993,28)	10 447 624,91
E.F. Progress III Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	24 849 793,30	132 192 114,90
E.F. Progress IV Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	(1 790 837,91)	(6 106 192,37)
E.F. Progress V Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	53 293,68	47 212 229,13
E.F. Progress VI Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	46 266 373,72	77 350 957,13
E.F. Progress VII Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	(10 949,73)	32 824 848,43
E.F. Progress VIII Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	(288 227,86)	13 243 143,19
E.F. Progress IX Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	3 618 115,32	10 623 923,55
E.F. Progress X Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	(43 044,74)	2 864 384,58
Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o. o., Legnica	100,0%	100,0%	(31 244,12)	1 124 645,04
Hit Zarząd Majątkiem Polska Legnica 1 Sp. z o. o. w likwidacji, Legnica	100,0%	100,0%	1 273 895,59	17 044 965,30
KMM Sp. z o. o. w likwidacji, Zamość	100,0%	100,0%	60 372,18	723 413,60
Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o. o., Jelenia Góra (*)	100,0%	100,0%	(9 987 253,93)	8 298 863,94
Colin Holdings Limited, Nikozja, Cypr	100,0%	100,0%	(44 883,65)	(72 952,29)
Rank-Pellene Sp. z o.o., Głogów (**)	50,0%	50,0%	(13 966,41)	(8 966,41)
Progress II Sp. z o.o., Legnica (*)	100,0%	100,0%	2 078 964,30	43 725 269,91
Progress III Sp. z o.o., Legnica (*)	100,0%	100,0%	404 546,46	29 529 629,05
Progress IV Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	155 708,33	5 660 708,33
Progress V Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(13 138,43)	91 861,57
Progress VII Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(47 915,38)	57 084,62
Progress VIII Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(11 794,24)	5 993 205,76
Progress IX Sp. z o.o., Legnica (*)	100,0%	100,0%	(12 120 479,39)	119 884 520,61
Progress X Sp. z o.o., Legnica (*)	100,0%	100,0%	(4 718 483,79)	131 676 377,71
Progress XI Sp. z o.o., Legnica (*)	100,0%	100,0%	(7 089 425,10)	68 015 574,90
Progress XII Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(7 458 732,02)	132 646 267,98
Progress XIII Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(12 899,27)	92 100,73
Progress XIV Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(12 909,17)	92 090,83
Progress XV Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(12 899,17)	92 100,83
Progress XVI Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(3 111,18)	1 888,82
Progress XVII Sp. z o.o., Legnica	50,0%	50,0%	(3 156,74)	1 843,26
Progress XVIII Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(24,00)	4 976,00
Progress XIX Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(3 139,74)	1 860,26
Progress XX Sp. z o.o., Legnica	100,0%	100,0%	(3 139,74)	1 860,26
NCT Inwestycje Świętokrzyskie, Legnica (**)	50,0%	50,0%	(627 116,71)	(622 116,71)
Garissa Investments Sp. z o.o., Warszawa (*)	100,0%	100,0%	(1 136,24)	3 863,76

(*) Kontrolowano pośrednio

(**) Współkontrolowana pośrednio

W dniu 9 grudnia 2011 roku Spółka zawarła umowę z IKEA Property Poland Sp. z o.o., której przedmiotem była sprzedaż 100% udziałów spółki zależnej Progress VI Sp. z o.o., będącej właścicielem wyszczególnionych w umowie nieruchomości w gminie Turawa oraz mieście Opolu. Wartość przedmiotowej Umowy Sprzedaży Udziałów wyniosła 39 330 tys. zł.

5. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2011	31.12.2010
Komercjalizacja - Galeria Legnica	-	3 488 704,35
Koszty finansowe-komercjalizacja	-	6 623,54
Rozliczenia międzyokresowe leasingu samochodów	195 936,70	106 229,10
	<u>195 936,70</u>	<u>3 601 556,99</u>

6. Zapasy

Wartość projektu/ nieruchomości	31.12.2011	31.12.2010
1. Materiały	<u>2 246 417,42</u>	<u>2 638 003,97</u>
2. Półprodukty i produkty w toku	<u>69 362,28</u>	<u>28 116,18</u>
Fortepiany	5 515,22	4 693,89
Wrocław Popowice	56 388,75	23 422,29
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	-	5 423 202,85
Podkowa - Legnica, mieszkania	-	9 246 544,84
Odpisy aktualizujące wartość produktów gotowych	-	(3 823 341,99)
4. Towary - grunty i nakłady na nieruchomości	<u>116 999 805,84</u>	<u>114 289 574,13</u>
Browar-Legnica	6 347 445,82	6 347 445,82
Opole Malinka	-	3 052 935,86
Opole Turawa	3 920 820,15	11 235 265,46
Grudziądz	2 419 242,16	2 418 242,16
Brzeg	1 916 322,32	1 890 160,14
Wrocław	78 827 204,16	44 452 750,73
Legnica, Centrostal	752 030,14	751 945,21
Katowice	22 440 867,47	43 254 589,64
Świdnica	-	9 438 962,70
Zębowice Gmina Paszowice	60 640,24	-
Dąbrowa Górnicza	299 046,18	299 046,18
Skarżysko Kamienna	10 733 516,38	10 381 934,38
Jarosław	61 785,58	60 878,64
Krosno	42 892,85	32 892,85
Inne towary	1 190,00	1 190,00
Zaliczki	-	-
Odpisy aktualizujące wartość towarów	(10 823 197,61)	(19 328 665,64)
5. Zaliczki na dostawy	<u>1 805 261,81</u>	<u>3 579 802,30</u>
Wartość netto zapasów	<u>121 120 847,35</u>	<u>125 958 699,43</u>

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

	31.12.2011	31.12.2010
<i>O okresie spłaty:</i>		
Do 12 miesięcy	8 729 571,89	9 950 911,65
Powyżej 12 miesięcy	-	-
	<u>8 729 571,89</u>	<u>9 950 911,65</u>
Stan należności brutto	8 729 571,89	9 950 911,65
Odpis aktualizujący wartość należności	-	-
Stan należności netto	<u>8 729 571,89</u>	<u>9 950 911,65</u>

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

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
<i>O okresie spłaty:</i>		
Do 12 miesięcy	14 066 516,63	3 076 641,14
Powyżej 12 miesięcy	-	-
	<u>14 066 516,63</u>	<u>3 076 641,14</u>
 Stan należności brutto	16 607 679,26	6 356 686,53
Odpis aktualizujący wartość należności	(2 541 162,63)	(3 280 045,39)
Stan należności netto	<u>14 066 516,63</u>	<u>3 076 641,14</u>

7.3 Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych

	<u>Jednostki powiązane</u>	<u>Pozostałe jednostki</u>
BO 01.01.2011	-	3 280 045,39
Zwiększenia	-	17 391 702,16
Wykorzystanie	-	(79 048,18)
Aport	-	(1 095 789,34)
Rozwiązanie	-	(657 949,23)
BZ 31.12.2011	<u>-</u>	<u>18 838 960,80</u>

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

8. Inwestycje krótkoterminowe

8.1 Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Udziały lub akcje	-	-
Inne papiery wartościowe	-	-
Udzielone pożyczki	1 479 371,74	-
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
w jednostkach powiązanych	<u>1 479 371,74</u>	<u>-</u>

8.2 Krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Udziały lub akcje	-	-
Inne papiery wartościowe	-	-
Udzielone pożyczki	286 807,79	-
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
w pozostałych jednostkach	<u>286 807,79</u>	<u>-</u>

8.3 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	346 895,32	5 129 291,92
Inne środki pieniężne	15 620 495,24	18 826 335,52
Inne aktywa pieniężne	-	-
Śr. pieniężne i inne aktywa	<u>15 967 390,56</u>	<u>23 955 627,44</u>

9. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2011	31.12.2010
Ubezpieczenia	106 440,04	161 180,45
Prenumerata	6 491,47	8 005,22
Wynagr.z tyt.zabezpieczenia kredytu	-	88 180,13
Inne rozliczenia międzyokresowe	15 054,77	
Certyfikat elektroniczny	453,90	
Koszty komercjalizacji galerii handlowych	-	636 579,25
Odsetki od kredytu rozliczane w czasie	-	2 386,09
Rozliczenia międzyokresowe leasingu samochodów	108 362,40	50 282,40
Pozostałe <10% ogólnej wartości	-	28 845,01
	<u>236 802,58</u>	<u>975 458,55</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:	14 491 551	1 449 155	22 617 031	39,01%	42,36%
<i>MB Progress Capital Limited</i>	4 230 110	423 011	4 230 110	11,39%	7,92%
<i>Elsoria Limited</i>	2 135 961	213 596	2 135 961	5,75%	4,00%
Jan Mrocza bezpośrednio i pośrednio, w tym:	14 491 551	1 449 155	22 617 031	39,01%	42,36%
<i>MB Progress Capital Limited</i>	4 230 110	423 011	4 230 110	11,39%	7,92%
<i>Clarriford Limited</i>	2 135 961	213 596	2 135 961	5,75%	4,00%
Pozostali	8 161 949	816 195	8 161 949	21,97%	15,29%
Razem	37 145 050	3 714 505	53 396 010	100,00%	100,00%

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

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:	14 491 551	1 449 155	22 617 031	39,01%	42,36%
<i>MB Progress Capital Limited</i>	4 230 110	423 011	4 230 110	11,39%	7,92%
<i>Elsoria Limited</i>	2 135 961	213 596	2 135 961	5,75%	4,00%
Jan Mrocza bezpośrednio i pośrednio, w tym:	14 491 551	1 449 155	22 617 031	39,01%	42,36%
<i>MB Progress Capital Limited</i>	4 230 110	423 011	4 230 110	11,39%	7,92%
<i>Clarriford Limited</i>	2 135 961	213 596	2 135 961	5,75%	4,00%
Dariusz Domszy pośrednio:	259 840	25 984	259 840	0,70%	0,49%
<i>Dermsten Trade Limited</i>	259 840	25 984	259 840	0,70%	0,49%
Razem	29 242 941	2 924 294	45 493 901	78,73%	85,20%

Kapitał podstawowy wynosi 3 715 tys. zł i dzieli się na 37.145.050 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.

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

Uchwałą 17/2011 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 20 czerwca 2011 r. wprowadzono w Spółce Program Motywacyjny, celem zwiększenia efektywności kreacji wartości Spółki dla akcjonariuszy. Program Motywacyjny zostanie zrealizowany poprzez emisję warrantów subskrypcyjnych serii A (Warranty A) uprawniających do objęcia wyemitowanych w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego akcji Spółki serii D. Uczestnikami Programu będą wskazani przez Radę Nadzorczą pracownicy oraz współpracownicy Spółki, wyłączeni są natomiast główni akcjonariusze Pan Andrzej Bartnicki oraz Pan Jan Mroczka.

W dniu 10 sierpnia 2011 roku, w związku z warunkową emisją akcji serii D, zostało zarejestrowane we właściwym Sądzie warunkowe podwyższenie kapitału podstawowego o 8 tys. zł.

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

W dniu 28 grudnia 2011r. Zarząd podjął warunkową uchwałę o wypłacie zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok 2011 w kwocie 1,35 zł. na akcję, tj. w kwocie ogółem 50.145.817,50 zł. W dniu 13 lutego 2012r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na wypłatę ww. zaliczki. Wypłata dywidendy nastąpi w dniu 2 kwietnia 2012r. Zarząd nie zamierza proponować dalszego podziału zysku za rok 2011 ani za lata ubiegłe.

10.3 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

Uchwałą 8/2011 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 20 czerwca 2011 r. zysk netto za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. w kwocie 5 398 778,38 zł, powiększony o kwotę kapitału zapasowego w tej jego części, która została utworzona z zysków lat ubiegłych w wysokości 5 744 736,62 zł, przeznaczono na wypłatę dywidendy w wysokości 0,30 zł brutto na jedną akcję. Termin utworzenia listy akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy ustalono na dzień 1 lipca 2011 r.(dzień dywidendy). Ww. dywidenda została wypłacona 31 grudnia 2011 r.

11. Rezerwy

11.1 Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

	<i>Odprawy emerytalne</i>	<i>Nagrody jubileuszowe</i>	<i>Niewykorzystane urlopy</i>	<i>Razem</i>
BO 01.01.2011	-	-	100 992,82	100 992,82
Zwiększenia	-	-	130 049,34	130 049,34
Wykorzystanie	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	(100 992,82)	(100 992,82)
BZ 31.12.2011	-	-	130 049,34	130 049,34
w tym część:				
długoterminowa	-	-	-	-
krótkoterminowa	-	-	130 049,34	130 049,34

11.2 Pozostałe rezerwy długoterminowe

Pozostałe rezerwy długoterminowe nie wystąpiły.

11.3 Pozostałe rezerwy krótkoterminowe

Pozostałe rezerwy długoterminowe nie wystąpiły.

12. Zobowiązania długoterminowe

12.1 Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych

	31.12.2011	31.12.2009
<i>Przypadające do spłaty:</i>		
powyżej 1 roku do 3 lat	217 681 454,12	41 964 480,54
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	<u>217 681 454,12</u>	<u>41 964 480,54</u>
<i>Przypadające do spłaty:</i>		
do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)	25 591 513,77	691 595,50

12.2 Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Inne	Razem
<i>Przypadające do spłaty:</i>					
powyżej 1 roku do 3 lat	-	99 225 349,82	1 756 842,09	-	100 982 191,91
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>99 225 349,82</u>	<u>1 756 842,09</u>	<u>-</u>	<u>100 982 191,91</u>
<i>Przypadające do spłaty:</i>					
do 1 roku	-	-	743 635,99	-	743 635,99
<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 42.745,91 zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 780.373,88 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

	31.12.2011	31.12.2010
RMB koszty badania sprawozdań finansowych	79 000,00	39 000,00
Spółdzielnia Usługowa PIAST	1 085,00	-
	<u>80 085,00</u>	<u>39 000,00</u>

15. Struktura przychodów ze sprzedaży

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
<i>Struktura terytorialna</i>		
Przychody ze sprzedaży produktów		
Kraj	41 114 188,09	36 416 659,07
Eksport	-	-
	<u>41 114 188,09</u>	<u>36 416 659,07</u>
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		
Kraj	18 457 800,13	1 197 324,03
Eksport	-	-
	<u>18 457 800,13</u>	<u>1 197 324,03</u>
<i>Struktura rzeczowa</i>		
Przychody ze sprzedaży produktów		
Wynajem powierzchni biurowych	279 618,48	280 675,74
Wynajem powierzchni handlowych	19 961 350,65	16 586 754,35
Pozostałe usługi najmu	93 733,42	96 500,00
Usługi doradztwa	7 250 000,00	3 251 687,21
Usługa zastępstwa inwestycyjnego	4 350 500,00	6 719 739,14
Wynagrodzenie za udzielone poręczenia / gwarancje	5 659 611,89	4 781 962,02
Pozostała sprzedaż	3 519 373,65	4 699 340,61
	<u>41 114 188,09</u>	<u>36 416 659,07</u>
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		
Sprzedaż nieruchomości	17 613 400,00	140 274,00
Sprzedaż towarów	844 400,13	1 057 050,03
	<u>18 457 800,13</u>	<u>1 197 324,03</u>

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

w okresie 01.01.2011 - 31.12.2011

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności			
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	Razem
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
Razem	<u>315 263,10</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>871 390,50</u>	<u>1 186 653,60</u>

w okresie 01.01.2010 - 31.12.2010

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności			
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	Razem
Dłużne instrumenty finansowe	-	-	70 669,53	-	70 669,53
Pożyczki udzielone i należności własne	17 611,91	-	-	13 958,05	31 569,96
Pozostałe aktywa	126 935,82	10 808,13	-	-	137 743,95
Razem	<u>144 547,73</u>	<u>10 808,13</u>	<u>70 669,53</u>	<u>13 958,05</u>	<u>239 983,44</u>

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 01.01.2011 - 31.12.2011

	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	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
Razem	19 525 299,89	62 721,19	2 373 219,83	2 272 024,81	24 233 265,72

w okresie 01.01.2010 - 31.12.2010

	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	4 092 117,24	209 307,33	6 904,11	-	4 308 328,68
Długoterminowe zobowiązania finansowe	9 223 449,35	446 498,39	597 738,47	1 112 142,09	11 379 828,30
Pozostałe pasywa	176 431,51	185,26	-	-	176 616,77
Razem	13 491 998,10	655 990,98	604 642,58	1 112 142,09	15 864 773,75

18. Przychody i koszty finansowe.

W roku 2011 Spółka rozpoznała zysk w kwocie 9.481.369,19 zł. na zbyciu 100 % udziałów w spółki Progress VI Sp. z o. o. spółce IKEA Property Poland Sp. z o. o.

W roku 2011 Spółka rozpoznała koszt odpisu aktualizującego udziały w spółce E.F. Progress II Sp. z o. o. w kwocie 10.002.300,09 zł.

19. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	50 813,01	17 572,68
Sprzedaż środków trwałych	50 813,01	17 572,68
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	43 822 173,03	3 661 672,66
Galeria Piastów	43 822 173,03	-
Zgorzelec	-	3 476 936,98
Fortepiany	-	38 935,68
Osiedle Ptasia	-	145 800,00

Inne przychody operacyjne	21 737 111,70	5 805 194,84
Przychody z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	-	4 781 962,02
Otrzymane kary, grzywny, odszkodowania	67 165,31	142 566,49
Zaokrąglenia - rozliczenie VAT	-	87 016,35
Odpis z tyt. przywrócenia wartości niefinansowych aktywom-należności	657 949,14	-
Przychody z tytułu rozliczenia nadwyżek inwentaryzacyjnych	102,50	-
Zwrot kosztów windykacji i egzekucji	10 182,73	62 425,91
Rozwiązanie odpisów na należności	-	728 283,73
Wynagrodzenie płatnika	6 893,74	-
Pozostałe przych. operacyjne z tyt. wierzytelności	380 000,00	-
Przychody z tyt. objęcia udziałów NPP - kontrola UKS 2008	92 874,90	-
Przychody z tyt. przejętej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym	20 521 942,28	-
Pozostałe	1,10	2 940,34
RAZEM	65 610 097,74	9 484 440,18

20. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 345 901,35	2 222 824,98
Aktualizacja wartości zapasów	1 345 901,35	2 222 824,98
Aktualizacja wartości należności	-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	6 911 138,59	20 583 448,80
Galeria Piastów I	-	7 820 015,27
Galeria Piastów II - Podkowa	4 302 203,67	1 688 262,59
Galeria Piastów III	-	10 126 428,94
Fortepiany	1 200 574,92	-
Zgorzelec	254 000,00	-
Osiedle Ptasie	1 154 360,00	-
Opole Turawa	-	948 742,00
Inne koszty operacyjne	12 208 972,94	5 042 766,78
Koszty z tytułu otrzymanych gwarancji i poręczeń	-	2 900 000,01
Aktualizacja wartości należności	8 094 613,99	1 619 892,32
Zapłacone kary, grzywny, odszkodowania	47 615,41	6 559,41
Zaokrąglenia - rozliczenie VAT	1 349 213,56	29 019,28
Koszty postępowania sądowego, zastępstwo procesowe	-	426 414,80
Rozliczenia niedoborów i szkód	868,86	-
Przekazane darowizny	51 706,97	-
Rezerwa na utratę prawa do ulgi podatkowej	2 166 640,48	-
Rozliczenie podatku Vat - struktura	316 732,15	-
Pozostałe	181 581,52	60 880,96
RAZEM	20 466 012,88	27 849 040,56

21. Zyski nadzwyczajne

Nie wystąpiły.

22. Straty nadzwyczajne

Nie wystąpiły.

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

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Podatek dochodowy bieżący	(3 488 577,00)	-
Dodatkowe zobowiązania podatkowe za lata poprzednie	-	-
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	30 686 546,69	(1 317 926,78)
	<u>27 197 969,69</u>	<u>(1 317 926,78)</u>

23.2 Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Zysk/(Strata) brutto	18 780 609,34	6 716 705,16
I. Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu		
Amortyzacja	5 294 057,89	5 424 982,21
Wynagrodzenia z narzutami	372 259,70	294 851,29
Opłata PFRON	7 975,00	8 146,00
Koszty reprezentacji	340 703,40	233 548,15
Ubezpieczenia rzeczowe	163 535,37	124 244,65
Pozostałe koszty	19 414,18	18 914,28
Wydatki na Radę Nadzorczą	94 103,83	62 964,74
Odsetki zrealiz. budżetowe	4 633,00	172 245,03
Koszty leasingu operacyjnego-koparka	0,00	67 183,24
Odsetki naliczone kredyt	288 787,84	480 641,67
Odsetki naliczone od pożyczek	4 862 977,11	1 287 306,15
Niezrealizowane różnice kursowe	10 925 941,78	3 314 631,16
Wartość objęcia udziałów za aport	388 730 885,51	8 017 000,00
Koszty komercjalizacji	698 458,91	906 231,81
Odpisy aktualizujące należności	7 894 208,16	1 239 348,80
Odpisy aktualizujące długoterminowe aktywa trwałe	2 608 934,92	15 943 705,06
Odpisy aktualizujące zapasy	1 345 901,35	2 222 824,98
Odpisy aktualizujące udziały	10 002 300,09	-
Pozostałe koszty egzekucyjne i rezerwy	2 348 195,62	-
RMB badanie sprawozdań finansowych	79 000,00	39 000,00
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	130 049,34	100 992,82
Naliczone odsetki od zobowiązań	1 225 522,10	604 841,09
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	8 234 850,36	2 473 197,43
Darowizny	51 706,97	9 944,09
Wartość NKUP zbytej inwestycji	3 249 818,37	-
Wstępna opłata leasingowa	71 438,40	-
Pozostałe <10% ogólnej wartości	238 145,00	115 221,65
Razem	<u>449 283 804,20</u>	<u>43 161 966,30</u>

II. Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania		
Koszty leasingu operacyjnego	804 086,42	1 046 386,59
Odsetki - naliczone w poprzednich okresach	480 641,67	-
Naliczone prowizje kredyt	-	779 499,05
Naliczone odsetki od zobowiązań	604 841,09	187 239,55
RMK bierne XII 2010	139 992,82	129 554,72
Różnice kursowe niezrealizowane	3 314 631,16	6 094 513,17
Nieodpłatne przekazanie	-	169 428,40
Wypłacone wynagrodzenia i ZUS roku ubiegłego	294 851,29	271 822,38
Amortyzacja podatkowa	5 029 068,01	5 429 858,63
Koszty komercjalizacji	1 611 450,00	-
Prowizja za emisję obligacji	-	2 000 000,00
Wstępna opłata leasingowa	196 200,00	-
Pozostałe < 10% ogólnej wartości	-	25 350,00
Razem	12 475 762,46	16 133 652,49
III. Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania		
Dodatnie różnice kursowe - odwrócenie wyceny bilansowej z lat ubiegłych	13 643 861,66	9 730 314,24
Naliczone odsetki od pożyczek	82 523,48	1 045,82
Korekta przychodów	-	-
Razem	13 726 385,14	9 731 360,06
IV. Przychody, nie będące przychodami podatkowymi		
Naliczone dodatnie różnice kursowe	1 573 383,18	13 643 861,66
Dywidenda	-	20 000 000,00
Odpis z tyt.przywrócenia wartości należności	623 051,62	728 283,73
Odpis z tytułu przywrócenia wartości aktywom trwałym	43 838 141,67	3 677 641,30
	-	-
Zrealizowane odsetki budżetowe zwrot	12 999,94	-
Przychody z tytułu objęcia udziałów - aport	388 730 885,51	8 017 000,00
	-	-
Przychody dotyczące poprzednich lat podatkowych	261 686,12	3 250 000,00
Naliczone odsetki	875 255,71	96 481,53
Przychody z tytułu wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	8 234 850,36	2 473 197,43
Pozostałe <10% ogólnej wartości	92 874,90	-
Razem	444 243 129,01	51 886 465,65
Dochód do opodatkowania/(strata podatkowa)	25 071 907,21	(8 410 086,62)
Ulga inwestycyjna	-	-
Darowizny	-	-
Strata z lat ubiegłych	(6 710 976,79)	-
Podstawa opodatkowania	18 360 930,42	-
Podatek dochodowy	3 488 577,00	-

23.3 Odroczonego podatek dochodowy

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Ujemne różnice przejściowe:		
• Naliczone odsetki od kredytów	288 787,84	480 641,67
• Naliczone odsetki od pożyczek	6 281 949,84	1 622 548,79
• Odsetki naliczone od obligacji	641 511,36	604 642,58
• Odpisy aktualizujące wartość należności	1 198 971,25	1 934 423,45
• Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów	10 256 516,97	254 216,88
• Różnice kursowe od pożyczek	33 943,67	-
• Rezerwa na utratę prawa do ulgi w pod. Od nieruchomości	2 166 640,48	-
• Koszt wynagrodzeń wypłaconych w roku następnym	166 631,27	205 701,64
• Środki pieniężne - różnice kursowe niezrealizowane	-	-
• Odpis aktualizujący wartość zapasów	27 655 583,34	23 686 595,19
• Niezrealizowane przychody	-	-
• Strata podatkowa 2009 (50%)	2 505 933,48	2 477 154,12
• Strata podatkowa 2010 (50%)	4 205 043,31	4 205 043,31
• Zobowiązania z tytułu ZUS	127 628,43	89 149,65
• RMK bierne	79 000,00	39 000,00
• Rezerwa na niewykorzystane urlopy	130 049,34	100 992,82
Ujemne różnice przejściowe razem	55 738 190,58	35 700 110,10
Wartość brutto aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 590 256,37	6 783 020,92
Odpis aktualizujący	-	-
Wartość netto aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 590 256,37	6 783 020,92
Dodatnie różnice przejściowe:		
• Środki trwałe - leasing	4 930,05	516 725,62
• Aktualizacja wyceny nieruchomości	13 022 802,45	132 006 283,08
• Środki trwałe - różnica amortyzacji podatkowej i księgowej	125 119,63	4 743 145,71
• Niezrealizowane różnice kursowe	-	10 329 481,49
• Naliczone odsetki od należności	524,12	10 808,13
• RMK - Komercjalizacja	304 299,10	4 290 804,73
• Odpis aktualizujący wartość zapasów	-	3 249 818,37
• Prowizja za emisję obligacji	1 416 161,54	2 000 000,00
• Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	885 348,55	13 958,05
• Naliczone odsetki od nabytych obligacji	-	70 669,53
• Środki pieniężne	2 486,88	38,11
Dodatnie różnice przejściowe razem	15 761 672,32	157 231 732,82
Wartość rezerwy na odroczonego podatek dochodowy	2 994 718,00	29 874 029,24
Kompensata	-	-
Wykazane w bilansie aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	10 590 256,37	6 783 020,92
Wykazana w bilansie rezerwa na odroczonego podatek dochodowy	2 994 718,00	29 874 029,24
Zmiana bilansowa netto aktywa/rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(30 686 546,69)	1 317 926,78
Wartość podatku odroczonego ujętego w kapitałach w okresie	-	-
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	(30 686 546,69)	1 317 926,78

24. Koszty rodzajowe

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Amortyzacja	975 885,58	769 269,83
Zużycie materiałów i energii	5 967 625,41	5 464 163,89
Usługi obce	8 940 077,50	6 357 248,20
Podatki i opłaty, w tym:	881 641,39	870 654,76
- podatek akcyzowy	-	-
Wynagrodzenia	6 899 946,92	5 569 578,91
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	823 000,95	712 273,53
Pozostałe koszty rodzajowe	2 369 752,84	1 438 865,89
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	13 868 336,63	1 284 041,97
RAZEM	40 726 267,22	22 466 096,98

25. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:		
- poniesione w roku	861 362,64	4 829 275,10
- planowane na rok następny	1 000 000,00	2 000 000,00
w tym na ochronę środowiska:		
- poniesione w roku	-	-
- planowane na rok następny	-	-

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

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Wyksięgowanie dodatnich różnic kursowych	10 329 481,49	-
Ujemne różnice kursowe kredyt	10 802 412,63	50 633,17
Dodatnie różnice kursowe kredyt	(1 481 334,06)	(6 873 339,05)
	19 650 560,06	(6 822 705,88)

26.2 Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Naliczone odsetki kredytów	(397 738,59)	480 641,67
Odsetki od pożyczek otrzymanych	6 996 360,00	1 674 621,80
Odsetki od pożyczek udzielonych	(905 333,70)	(35 193,05)
Zrealizowane odsetki od rachunków bankowych	-	-
Zrealizowane odsetki od leasingów	166 819,98	106 778,99
Wyks.naliczonych odsetek do zrealizowanych	-	(770 311,67)
Zrealizowane odsetki od kredytów	6 700 930,67	10 358 729,16
Prowizje od kredytów	498 316,83	387 413,59
Naliczone odsetki od obligacji własnych	620 707,24	417 416,28
Naliczone odsetki od obligacji posiadanych	(114 302,35)	(70 669,53)
Zrealizowane odsetki od obligacji	9 439 840,00	3 032 112,80
Dywidenda od jednostki zależnej	-	(20 000 000,00)
	23 005 600,08	(4 418 459,96)

26.3 Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(50 813,01)	(17 572,68)
Zysk / Strata ze sprzedaży inwestycji	(9 481 369,19)	-
Aktualizacja wartości udziałów w spółce zależnej	10 002 300,09	-
	<u>470 117,89</u>	<u>(17 572,68)</u>

26.4 Zmiana stanu zapasów

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Zmiana stanu zapasów	4 837 852,08	(24 161 319,65)
Odpis aktualizujący zapasy	-	(2 222 824,98)
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	-	11 235 265,46
Przesunięcie mieszkań z inwestycji na zapasy	-	2 384 713,81
Aport towaru do jednostki zależnej	(29 402 086,96)	(4 613 683,37)
Zmiana stanu naliczonych odsetek	-	(199 514,22)
	<u>(9 997 687,92)</u>	<u>(17 577 362,95)</u>

26.5 Zmiana stanu należności

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Zmiana stanu należności	(17 394 050,83)	3 503 641,48
Kompensata akcji Monnari z należnościami	(23 551,20)	-
Niezapłacone należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	-	19 096,73
Wpłata na kapitał ujęta na koncie rozrachunkowym	-	5 000,00
Odpis aktualizujący należności	103 667,93	(891 608,59)
Aport należności	(4 795 237,58)	-
Niezapłacone należności z tytułu sprzedaży udziałów	-	10 000,00
	<u>(22 109 171,68)</u>	<u>2 646 129,62</u>

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

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	14 634 023,58	39 817 799,35
Zmiana stanu kredytów i pożyczek	185 474 658,44	47 830 681,29
Zmiana wartości kaucji i zobowiązań inwestycyjnych	-	3 388 440,45
Zapłata za udziały P-VI skompensowana ze zobowiązaniem	4 901 350,00	-
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dokapitalizowania spółek	9 713 499,91	(9 297 526,00)
Zmiana stanu innych zobowiązań finansowych (w tym leasingu)	(565 090,97)	(714 432,09)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	379 292,76	(74 657 416,28)
Zaciągnięte pożyczki	(219 025 211,85)	(3 980 306,15)
Aport zobowiązań, w tym zobowiązań z tyt. leasingów	4 157 483,28	-
Niezapłacone faktury	(10 005,34)	-
	<u>(340 000,19)</u>	<u>2 387 240,57</u>

26.7. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	500 012,81	909 755,10
Aport RMK do spółki zależnej	(5 052 520,81)	-
	(4 552 508,00)	909 755,10

27. Informacja o wspólnych przedsięwzięciach, nie podlegających konsolidacji

Nie wystąpiły wspólne przedsięwzięcia.

28. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 8 lutego 2012 r. spółka zależna Progress X Sp. z o.o. podpisała ze spółką Kalisz Retail (poprzednia nazwa Plantago Sp. z o.o.), połączoną z funduszami Blackstone Real Estate umowę sprzedaży Galerii Tęcza w Kaliszu. Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości została podpisana w dniu 14 kwietnia 2011 r., a strony transakcji zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę nie później niż do dnia 30 grudnia 2011 r. Termin zawarcia przyrzeczonej umowy został zmieniony aneksem z dnia 29 grudnia 2011 r. do dnia 29 lutego 2012 r. Galeria Tęcza w Kaliszu, o powierzchni najmu wynoszącej ponad 16 tys. m² została ostatecznie sprzedana za cenę 37 000 000,00 EUR. W ramach przedmiotowej umowy Rank Progress S.A. udzielił gwarancji wykonania wybranych zobowiązań ciążących na Progress X Sp. z o.o., jako Sprzedającego wobec Kupującego maksymalnie do kwoty transakcji. Gwarancja obowiązuje przez okres 2 lat od dnia transakcji. Za udzielone poręczenie Rank Progress S.A. uzyskuje wynagrodzenie w wysokości 1% w skali roku od maksymalnej kwoty udzielonego poręczenia.

Rada Nadzorcza Rank Progress S.A. w dniu 13 lutego 2012 r., po spełnieniu się warunków skuteczności uchwały Zarządu w sprawie zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, zgodziła się z zapisami Uchwały Zarządu podjętej w dniu 28 grudnia 2011 r. wyrażając zgodę na wypłatę akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2011 w wysokości 1,35 PLN na jedną akcję, tj. w łącznej wysokości 50.145.817,50 PLN. Uprawnionymi do zaliczki będą akcjonariusze Spółki posiadający jej akcje na dzień 24 marca 2012 roku, a rozpoczęcie wypłaty zaliczki nastąpi w dniu 31 marca 2012 roku. Tym samym Rank Progress S.A. potwierdza swoje deklaracje zawarte w Prospekcie Emisyjnym o dzieleniu się zyskiem z akcjonariuszami spółki.

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	30	13	43
Pracownicy fizyczni	2	9	12
	32	23	55

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 2011 r. łącznie 1.407,7 tys. zł (za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.: 1.355 tys. zł), a

wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej łącznie 1.167,1 tys. zł (w okresie porównywalnym roku 2010 r.: 756 tys. zł).

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

32. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Dane za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011 oraz na dzień 31.12.2011

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Saldo udzielonej pożyczki	Saldo naliczonych odsetek udzielonej pożyczki	Saldo otrzymanej pożyczki	Saldo naliczonych odsetek otrzymanej pożyczki	Odsetki od podmiotu powiązanego ujęte w RW	Odsetki dla podmiotu powiązanego ujęte w RW	Saldo należności	Saldo zobowiązań
HIT ZMPL 1 Sp. z o.o.	11 577	-	-	-	14 785 776	2 193 937	-	1 242 836	369	-
E.F. Progress I Sp. z o.o.	1 895 263	700	-	-	24 845 457	4 949	-	175 045	19 803	-
E.F. Progress II Sp. z o.o.	15 015	-	-	-	-	-	-	-	1 353	-
E.F. Progress III Sp. z o.o.	2 419 351	11 992	-	-	5 097 238	2 828	-	40 066	2 353	280
E.F. Progress IV Sp. z o.o.	13 900	55 000	-	-	-	-	5 400	-	1 877	35 961
E.F. Progress V Sp. z o.o.	26 270	-	-	-	8 401 402	1 953	-	608 191	1 353	-
E.F. Progress VI Sp. z o.o.	12 329 078	1 000	100 000	578	3 400 000	5 418	578	23 522	1 353	-
E.F. Progress VII Sp. z o.o.	20 667	-	-	-	5 313 865	1 058	-	31 923	1 353	-
E.F. Progress VIII Sp. z o.o.	13 956	-	880 000	82 875	3 185 736	635	69 574	6 371	1 353	-
E.F. Progress IX Sp. z o.o.	270 181	-	510 000	6 496	-	-	5 839	-	186 273	-
E.F. Progress X Sp. z o.o.	13 900	-	-	-	-	-	-	-	1 353	-
KMM Sp. z o.o. w likwidacji	2 300	-	-	-	516 431	197 195	-	32 031	-	-
Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o.	14 900	-	100 000	2 119	-	-	2 119	-	1 353	-
Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o.	1 244 339	-	1 100 000	23 773	-	-	23 773	-	1 234 436	-
Colin Holdings Ltd	-	-	130 000	1 382	-	-	1 382	-	20 032	-
MB Progress Capital Limited	-	-	-	-	-	-	-	6 381	-	68
Jan Mroczka	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andrzej Barnicki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rank-Pellene Sp. z o.o.	14 134	-	-	-	-	-	-	-	17 312	-
Progress II Sp. z o.o.	1 501 284	3 145 792	-	-	39 321 620	1 655 168	-	1 681 788	3 802 137	-
Progress III Sp. z o.o.	402 803	-	-	-	28 084 863	1 055 003	-	1 102 612	282 734	-
Progress IV Sp. z o.o.	12 900	-	14 502 000	518 153	-	-	518 153	-	1 353	-
Progress V Sp. z o.o.	22 451	-	-	-	-	-	-	-	13 653	-
Progress VI Sp. z o.o.	425 111	1 072	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress VII Sp. z o.o.	12 421	-	33 914	858	-	-	34 772	-	8 353	-

Progress VIII Sp. z o.o.	14 108	-	-	1 100 000	2 191	-	2 191	1 353	-
Progress IX Sp. z o.o.	827 111	-	-	102 741 840	1 358 404	29	2 043 810	651 272	-
Progress X Sp. z o.o.	636 594	-	232 307	-	-	232 307	-	302 094	-
Progress XI Sp. z o.o.	801 944	-	-	-	-	-	-	1 364 356	-
Progress XII Sp. z o.o.	721 267	1 208 352	-	-	-	-	-	826 955	308 690
Progress XIII Sp. z o.o.	12 421	-	-	-	-	-	-	1 353	-
Progress XIV Sp. z o.o.	12 421	-	-	-	-	-	-	1 353	-
Progress XV Sp. z o.o.	12 421	-	-	-	-	-	-	1 353	-
Progress XVI Sp. z o.o.	2 607	-	-	-	-	-	-	1 370	-
Progress XVII Sp. z o.o.	3 608	-	-	-	-	-	-	4 451	-
Progress XVIII Sp. z o.o.	2 387	-	-	-	-	-	-	4 451	-
Progress XIX Sp. z o.o.	4 086	-	-	-	-	-	-	517	-
Progress XX Sp. z o.o.	4 086	-	-	-	-	-	-	3 369	-
Gariša	517	-	-	-	-	-	-	36 834	-
NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o.	12 174	-	-	-	-	-	-	-	-
Nieprzyjmsane	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	23 749 553	4 423 907	39 455 914	868 541	236 794 229	6 478 739	893 926	8 805 686,36	344 999,23

Transakcje z jednostkami powiązanymi za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. oraz na dzień 31.12.2010 r.

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Saldo otrzymanej/udzielenonej pożyczki	Saldo naliczonych odsetek od otrzymanej/udzielenonej pożyczki	Odsetki dla podmiotu powiązanego ujęte w RW	Odsetki od podmiotu powiązanego ujęte w RW	Saldo należności	Saldo zobowiązań
HIT ZMPL 1 Sp. z o.o.	13 900	-	14 785 776	954 101	1 126 794	-	1 542	-
E.F. Progress I Sp. z o.o.	4 750 571	-	-	-	-	-	1 221 487	518 787
E.F. Progress II Sp. z o.o.	13 900	-	-	-	-	-	1 542	-
E.F. Progress III Sp. z o.o.	3 851 562	108 240	-	-	22 896	-	4 483 904	-
E.F. Progress IV Sp. z o.o.	49 334	-	-	-	-	9 184	113 465	-
E.F. Progress V Sp. z o.o.	5 252 653	2 900 117	7 323 000	493 283	461 294	-	10 000	-
E.F. Progress VI Sp. z o.o.	1 309 985	-	-	-	-	-	1 445 288	-
E.F. Progress VII Sp. z o.o.	1 313 747	-	-	-	211	-	10 000	-
E.F. Progress VIII Sp. z o.o.	4 400	-	880 000	13 301	-	13 301	932	-
E.F. Progress IX Sp. z o.o.	4 400	-	60 000	657	-	657	932	-
E.F. Progress X Sp. z o.o.	4 260	-	-	-	-	-	932	-

KMM Sp. z o.o. w likwidacji	2 900	516 431	175 164	39 356	-	244	-
Rank Prosper Skarzysto Kamienna Sp. z o.o.	16 800	-	-	-	-	1 542	-
Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o.	821 304	8 520	-	1 327	-	6 710	-
Colin Holdings Ltd	-	-	-	-	-	20 032	-
MB Progress Capita Limited	-	370 000	-	-	-	-	18 778 388
MB Progress I	5 000	-	-	115 108	21 235	-	-
Cinema 3D S.A.	13 827	-	-	-	-	7 820	-
Jan Mroczka	-	-	-	9 498	-	-	-
Andrzej Barłucki	-	-	-	9 498	-	-	-
Rank-Pellene Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Progress I Sp. z o.o.	7 620	-	-	-	-	9 296	-
Progress II Sp. z o.o.	2 467	-	-	-	-	1 821 053	-
Progress III Sp. z o.o.	2 467	-	-	-	-	791 861	-
Progress IV Sp. z o.o.	2 467	-	-	-	-	2 639	-
Progress V Sp. z o.o.	2 467	-	-	-	-	2 639	-
Progress VI Sp. z o.o.	2 467	-	-	-	-	2 639	-
Progress VII Sp. z o.o.	2 467	-	-	-	-	2 639	-
Progress VIII Sp. z o.o.	780	-	-	-	-	780	-
Progress IX Sp. z o.o.	2 072	-	-	-	-	2 153	-
Progress X Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Progress XI Sp. z o.o.	2 072	-	-	-	-	2 153	-
Progress XII Sp. z o.o.	232	-	-	-	-	232	-
Progress XIII Sp. z o.o.	2 072	-	-	-	-	2 153	-
Progress XIV Sp. z o.o.	2 072	-	-	-	-	2 153	-
Progress XV Sp. z o.o.	2 072	-	-	-	-	2 153	-
Razem	17 462 336	3 386 877	1 636 507	1 785 982	44 377	9 970 912	19 297 175

Podmiot powiązany	Wartość wniesionych aportów		Wartość wniesionych aportów		Wartość kompensat należności z		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	-	-	20 000,00	81 996 816,00	-	-	30 000,00	20 000,00	-	-
E.F.Progress II	-	-	40 000,00	9 945 000,00	-	-	40 000,00	50 000,00	-	100 000,00
E.F.Progress III	-	-	-	1 391 000,00	-	-	-	-	-	-
E.F.Progress IV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E.F.Progress V	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E.F.Progress VI	-	-	20 000,00	27 080 622,91	-	-	20 000,00	20 000,00	-	-
E.F.Progress VII	-	-	-	4 822 000,00	-	-	-	-	-	-
E.F.Progress VIII	-	-	20 000,00	13 480 000,00	-	-	20 000,00	20 000,00	-	-
Rank Prosper Skarżysko Kamienna	-	-	10 000,00	990 000,00	-	-	10 000,00	10 000,00	-	-
Rank Muller	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 703,95
Colin Holdings	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rank-Pellane Sp. z o.o.	-	-	2 500,00	-	-	-	2 500,00	2 500,00	-	-
Cinema 3D S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress III	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress IV	-	-	111 000,00	5 431 000,00	-	-	111 000,00	111 000,00	-	-
Progress V	-	-	10 000,00	90 000,00	-	-	10 000,00	10 000,00	-	-
Progress VI	38 800 000,00	(9 458 235,42)	10 000,00	90 000,00	-	-	10 000,00	10 000,00	-	-
Progress VII	-	-	10 000,00	90 000,00	-	-	10 000,00	10 000,00	-	-
Progress VIII	-	-	10 000,00	5 990 000,00	-	-	15 000,00	10 000,00	-	-
Progress IX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress X	-	-	10 000,00	90 000,00	-	-	10 000,00	10 000,00	-	-
Progress XI	-	-	10 000,00	90 000,00	-	-	10 000,00	10 000,00	-	-
Progress XII	-	-	10 000,00	95 000,00	-	-	15 000,00	10 000,00	-	-
Progress XIII	-	-	10 000,00	90 000,00	-	-	10 000,00	10 000,00	-	-
Progress XIV	-	-	10 000,00	90 000,00	-	-	10 000,00	10 000,00	-	-
Progress XV	-	-	10 000,00	90 000,00	-	-	10 000,00	10 000,00	-	-

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 Gminą-Miastem Grudziądz

W dniu 30 lipca 2009r. Gmina-Miasto Grudziądz wytoczyła powództwo przeciwko Spółce. Powód domagał się w tej sprawie nakazania Spółce złożenia oświadczenia woli, którego treścią miało być przeniesienie własności nieruchomości położonej w Grudziądzu o pow. ok. 3,5 ha i wartości ok. 3.500.000 PLN (wartość przedmiotu sporu). Podstawą roszczeń powoda miała być „Zobowiązująca Umowa Przekazania Nieodpłatnego Gruntu Stanowiąca Warunek Realizacji Inwestycji Centrum Handlowego Galerii Grudziądz” z dnia 26 stycznia 2006r. W ocenie Spółki powództwo wytoczone przez Gminę-Miasto Grudziądz było bezzasadne, a w związku z tym w złożonej odpowiedzi na pozew i kolejnych pismach procesowych Spółka wnosiła o oddalenie powództwa.

Stanowisko Spółki podzielił zarówno Sąd I Instancji, który w dniu 3 grudnia 2009 r. oddalił powództwo w całości, jak i Sąd II Instancji, który w dniu 8 kwietnia 2010 r. oddalił w całości apelację Gminy Miasta-Grudziądz. Wyrok jest prawomocny.

W dniu 19 lipca 2010 r. powód złożył skargę kasacyjną od przedmiotowego wyroku, w której wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości. Pozwany w dniu 9 sierpnia 2010 r. złożył odpowiedź na skargę kasacyjną, w której wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej powoda.

W dniu 20 stycznia 2011 r. Sąd Najwyższy wydał postanowienie, na mocy którego odmówił do przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, tym samym sprawa została zakończona.

Spór ze spółką Rathburn Holdings B.V.

Dnia 30 maja 2007 roku Spółka sprzedała posiadane udziały w spółce Jogra 2 Sp. z o.o. spółce prawa holenderskiego Rathburn Holdings B.V. Łączna cena nabycia ustalona została na kwotę 81 556 tys. PLN, z czego zapłała kwoty 64 802 tys. PLN była uzależniona od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości sprzedanych w ramach spółki Jogra 2 Sp. z o.o., który byłby zgodny umową zawartą z Rathburn Holdings B.V. Wierzytelność została zabezpieczona hipoteką na nieruchomości należącej do Jogra 2 Sp. z o.o.

Postanowieniem z dnia 25 maja 2010 r. została ogłoszona upadłość z możliwością zawarcia układu spółki Jogra 2 Sp. z o.o. (sprawa toczyła się przed Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Naprawczych, sygn. akt VIII GUp 20/10). W toku tego postępowania w dniu 2 sierpnia 2010 r. Rank Progress S.A. zgłosiła wierzytelność w kwocie 64.802.000,00 zł z tytułu płatności drugiej transzy ceny wynikającej z umowy z dnia 30 maja 2007 r.

W/w wierzytelność została uznana zarówno przez Sąd, jak i przez nadzorcę sądowego oraz przez upadłego, w związku z czym została ujęta na liście wierzytelności, która to lista jest już prawomocna.

W dniu 15 lutego 2011 r., w ramach postępowania upadłościowego, odbyło się Zgromadzenie Wierzycieli, na którym to Zgromadzeniu doszło do przegłosowania układu. Na mocy tegoż układu Rank Progress miał otrzymać, w terminie ok. 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu, 30% nieruchomości wniesionej wcześniej do Jogra 2 Sp. z o.o. (o wartości ok. 21 mln zł), a Bank Zachodni WBK S.A. 70%.

Zarząd szacował, że wartość rynkowa udziału w nieruchomości, który Spółka miałaby otrzymać po zatwierdzeniu układu wynosił ok. 21 mln zł. Udział ten na dzień 31 grudnia 2010 roku był traktowany jako aktywo warunkowe w sprawozdaniu finansowym, a pierwotna wierzytelność, z racji istotnej wątpliwości co do jej otrzymania, w wysokości 64 802 tys. PLN wobec Rathburn

Holdings B.V. nigdy nie została ujęta w sprawozdaniu finansowym.

W dniu 29 marca 2011 r. uprawomocniło się postanowienie Sądu Rejonowego we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy w sprawie zatwierdzenia układu z wierzycielami w postępowaniu upadłościowym spółki Jogra 2 sp. z o. o. w upadłości z siedzibą we Wrocławiu. Zgodnie z postanowieniami zawartego układu jednostka dominująca stała się użytkownikiem wieczystym (w udziale wynoszącym 3/10) nieruchomości położonych we Wrocławiu o łącznym obszarze 5,8371 ha.

Powyższa nieruchomość została przejęta w zamian za wierzytelność przysługującą jednostce dominującej wobec dłużnika rzeczowego - Jogra 2 Sp. z o.o. w upadłości. Kwota, za którą nastąpiło przejęcie nieruchomości wyniosła 19.430 tys. zł, tj. 29,98 % łącznej sumy wierzytelności przysługującej jednostce dominującej, zaś pozostała część wierzytelności wobec dłużnika rzeczowego została umorzona zgodnie z ww. układem. W konsekwencji, wartość ww. udziału w prawach do Nieruchomości została ujęta przez jednostkę dominującą jako przychód w dniu 27 maja 2011 roku, w którym podpisano umowę przeniesienia praw do nieruchomości i tytułem wykonania układu w postępowaniu upadłościowym z Jogra 2 Sp. z o. o.

Jednocześnie po przejęciu Nieruchomości jednostka dominująca została zobowiązana do zapłaty na rzecz wierzycieli z innych grup kwoty w maksymalnej wysokości 1.492 tys. zł, które to kwoty należne były tym wierzycielom zgodnie z zawartym układem. W dniu 19 grudnia 2011r. zostało całkowicie uregulowane zobowiązanie na rzecz wierzycieli z innych grup, a Sąd wydał już postanowienie o zakończeniu postępowania.

Postępowanie ws. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Centrum Handlowego Galeria Tęcza w Kaliszu

W dniu 30 sierpnia 2007 r. wydana została przez Prezydenta Miasta Kalisza na rzecz Spółki decyzja o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowo-rozrywkowego Centrum Handlowe Galeria Tęcza w Kaliszu. Decyzję tę zaskarżył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu Waldemar Wiącek. W wyniku odwołania w dniu 17 kwietnia 2008 r. SKO w Kaliszu zaskarżoną decyzję utrzymało w mocy. W/w decyzję SKO zaskarżył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu Waldemar Wiącek oraz wniósł o uchylenie decyzji SKO, jak i poprzedzającej jej decyzji prezydenta miasta i o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W dniu 24 czerwca 2009 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu uchylił zaskarżoną decyzję SKO oraz poprzedzającą ją decyzję prezydenta miasta. Spółka nie zgodziła się ze stanowiskiem WSA w Poznaniu i w dniu 22 sierpnia 2009 r. złożyła do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę kasacyjną od wyroku WSA w Poznaniu. Skarga kasacyjna została przyjęta i przesłana wraz z aktami do NSA. W skardze kasacyjnej Spółka wniosła o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku WSA w Poznaniu i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania WSA w Poznaniu, względnie o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku WSA w Poznaniu i rozpoznanie skargi kasacyjnej. Skarga kasacyjna Rank Progress S.A. została zarejestrowana w NSA pod sygn. akt II OSK 1828/09, a na rozprawie w dniu 4 listopada 2011 r. NSA zawiesił postępowanie w sprawie.

Postępowania ws. decyzji o pozwoleniu na budowę Centrum Handlowego Galeria Tęcza w Kaliszu

W dniu 29 kwietnia 2009 r. wydana została przez Prezydenta Miasta Kalisza na rzecz Rank Progress S.A. decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę budynku handlowo-usługowo-rozrywkowego Centrum Handlowe „Galeria Tęcza” w Kaliszu. Decyzję tę zaskarżył do Wojewody Wielkopolskiego Waldemar Wiącek. W wyniku odwołania w dniu 26 czerwca 2009 r. Wojewoda Wielkopolski zaskarżoną decyzję utrzymał w mocy. W/w decyzję Wojewody Wielkopolskiego zaskarżył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (WSA) w Poznaniu Waldemar Wiącek oraz wniósł o uchylenie decyzji Wojewody, jak i poprzedzającej jej decyzji prezydenta miasta oraz o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Ponadto skarżący wniósł o wstrzymanie wykonania zaskarżonej decyzji. Spółka nie zgodziła się ze stanowiskiem skarżącego, a w związku z tym w toku postępowania domagała się oddalenia skargi Waldemara Wiącka oraz oddalenia wniosku o wstrzymanie zaskarżonej decyzji. Postępowanie incydentalne dot. wstrzymania wykonania zaskarżonej decyzji zostało już prawomocnie zakończone sukcesem Rank Progress S.A., albowiem WSA uzależnił wstrzymanie zaskarżonej decyzji od wpłacenia przez skarżącego kaucji w wysokości 2.818.061,34 zł na zabezpieczenie roszczeń inwestora z powodu wstrzymania wykonania decyzji, czego skarżący nie uczynił. Sprawa jest zarejestrowana pod sygn. akt IV S.A. 728/09 i na mocy postanowienia WSA postępowanie w sprawie jest

zawieszone.

Na gruncie przepisów z zakresu prawa budowlanego i kodeksu postępowania administracyjnego inwestor mógł bez przeszkód realizować przedmiotową inwestycję, której budowa była prowadzona w pierw przez spółkę zależną E.F. Progress I Sp. z o.o. a następnie, po wniesieniu aportem przedsiębiorstwa – przez spółkę pośrednio zależną Progress X Sp. z o.o. Budowa zakończyła się październiku 2011, a otwarcie galerii handlowej w Kaliszu nastąpiło w tym samym miesiącu.

Spór z Gminą Zgorzelec

W dniu 19 lutego 2012 r. Rank Progress S.A. wniosła o nakazanie złożenia oświadczenia woli w przedmiocie nabycia przez gminę Zgorzelec wybudowanej przez Spółkę sieci kanalizacji deszczowej związanej z inwestycjami dotyczącymi budowy centrów handlowych na obszarze gminy. Powództwo oparte zostało na art. 31 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r., które nakłada obowiązek zawarcia na gminę wykupu przedmiotowej kanalizacji. Sprawa obecnie toczy się przed SO w Legnicy, a najbliższa rozprawa odbędzie się dnia 15 marca 2012 r. Wartość przedmiotu sporu to 299.262 zł.

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. Łączna wartość dochodzonych należności przez Spółkę z tego tytułu, to kwota 3,6 mln zł.

36. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
Badania sprawozdań finansowych	79 000,00	79 000,00
Przeglądy sprawozdań finansowych	50 000,00	50 000,00
Pozostałe usługi	3 018,23	
	132 018,23	129 000,00

Powyższe wynagrodzenie dotyczy przeglądu półrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 czerwca 2010 r. oraz 2011 r., badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 oraz 2011 rok, badania jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2011 r. oraz pozostałych usług.

37. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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

38. Zobowiązania warunkowe

Gwarancje, poręczenia i zobowiązania warunkowe wobec podmiotów powiązanych

1. Poręczenie weksli w imieniu spółki Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o. („Dłużnik”) na rzecz Banku PKO BP SA („Bank”) stanowiącego zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w kwocie 28.500.000,00 PLN oraz obrotowego w kwocie 6.300.000,00 PLN. Kredyt inwestycyjny udzielony jest na okres od 24 lutego 2010r. do 24 lutego 2032r., a obrotowy na okres od 24 lutego 2010r. do 31 sierpnia 2011r.
2. Poręczenie udzielone w dniu 29 czerwca 2011 roku w imieniu spółki Progress XI Sp. z o.o. na rzecz BRE Bank SA. Poręczenie dotyczy zobowiązań z tytułu kredytu o charakterze budowlanym do maksymalnej wysokości 93.264.000,00 PLN, z tytułu kredytu o charakterze inwestycyjnym do maksymalnej wysokości 23.316.000,00 EUR i z tytułu kredytu VAT do maksymalnej wysokości 12.768.750,00 PLN. Termin spłaty środków uzyskanych z transzy budowlanej i z transzy VAT upływa 31 marca 2013 roku. Termin spłaty Kredytu Inwestycyjnego upływa 31 marca 2028 roku.
3. Poręczenie udzielone w dniu 09 listopada 2011 roku w imieniu spółki Progress XII Sp. z o.o. na rzecz Banku Zachodniego WBK SA. Poręczenie dotyczy zobowiązań z tytułu kredytów inwestycyjnych do łącznej kwoty 68.516.267,90 EUR. Termin spłaty kredytów upływa z dniem 01 września 2014 roku.
4. Poręczenie udzielone w dniu 19 maja 2011 roku w imieniu spółki E.F. Progress IX Sp. z o.o. na rzecz Nordea Bank Polska SA. Poręczenie dotyczy zobowiązań z tytułu kredytu obrotowego nieodnawialnego do kwoty 36.000.000,00 PLN. Termin spłaty kredytu upływał 30 kwietnia 2012 roku. Kredyt ten został spłacony przed terminem w dniu 17 stycznia 2012 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 ciążących 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 ciążących 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 31.12.2011r. łączna wartość zobowiązań z tytułu wymienionych leasingów wynosiła 1.318.981,56 PLN.
2. Weksel własny in blanco stanowiący zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Focus Park Piła Sp. z o.o. w związku z zawartą w dniu 2 grudnia 2009r. umową zlecenia wraz z umową przeniesienia praw i obowiązków. Weksel wystawiony został w dniu 23 grudnia 2009 roku i może być wypełniony do maksymalnej kwoty 17 297 523,85 zł

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	24 oprocentowane pożyczki udzielone jednostkom zależnym w PLN	38 845 083,00	terminy płatności do 31.12.2013 lub 31.12.2014; oprocentowanie WIBOR 1M+2,5%
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-
	Należności handlowe	22 796 088,52	różne terminy płatności
Środki pieniężne	Środki pieniężne w walucie polskiej i obcej	346 895,32	dostępne na datę bilansową
	Krótkoterminowy depozyt środków pieniężnych	15 620 495,24	dostępne na datę bilansową
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	-	-	-
- instrumenty pochodne	-	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	1 oprocentowany kredyt w PLN	17 084 413,56	terminy spłaty do dnia 29.06.2012r.; oprocentowanie WIBOR 1M+1,5%
	52 oprocentowane pożyczki otrzymane od jednostek zależnych, w tym 2 denominowane w EUR	243 272 967,89	terminy spłat do 31.12.2012r. lub 31.12.2013r.; pożyczki w PLN: oprocentowanie WIBOR 1M+2,5%, WIBOR 1M+3,5% lub WIBOR 1M+4%, pożyczki w EUR: EURIBOR 1M+2,5%
	100 000 obligacji zwykłych na okaziciela w PLN	99 225 349,82	termin wykupu obligacji ustalono na dzień 09.12.2013r.; oprocentowanie WIBOR 6M+5%
	27 zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	2 500 478,08	różne terminy spłat, najdłuższy do dnia 18.11.2015r.; oprocentowanie zgodne z harmonogramem spłat tabeli leasingowych
	Zobowiązania handlowe	823 119,79	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	17 000 000,00	29.06.2012r.	6,42%	ryzyko stopy procentowej
		31.12.2012r.		
pożyczki udzielone denominowane w PLN	40 611 263	31.12.2013r.	7,22%	ryzyko stopy procentowej
		31.12.2014r.		
pożyczki otrzymane denominowane w EUR	5 783 833	31.12.2013r.	3,73%	ryzyko stopy procentowej i kursu walutowego
		31.12.2012r.		
pożyczki otrzymane denominowane w PLN	237 489 135	31.12.2013r.	7,44%	ryzyko stopy procentowej
100 000 wyemitowanych obligacji denominowanych w PLN	99 225 350	09.12.2013r.	9,67%	ryzyko stopy procentowej

42.5 Informacje na temat ryzyka kredytowego

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

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

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

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 31.12.2011	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
Hipoteki	99 225 350,00 PLN	166 412 000 PLN	23 951 029 PLN
Zastawy rejestrowe na udziałach	-----	68 516 267,90 EUR	108 201 393,13 PLN
Zastawy rejestrowe inne	-----	-----	-----
Weksle	1 811 663,61 PLN	19 109 187,46 PLN	1 811 663,61 PLN
Inne rodzaje	-----	-----	-----


Jan Mroczka
Prezes Zarządu


Dariusz Domszy
Wiceprezes Zarządu


Mariusz Kaczmarek
Członek Zarządu


Dorota Skrzypczak - Sporządzający

Legnica, dn. 14 marca 2012 r.