

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2012 do 30-09-2012	za okres 01-01-2011 do 30-09-2011	za okres 01-07-2012 do 30-09-2012	za okres 01-07-2011 do 30-09-2011
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	211 398 078,88	290 242 525,33	55 960 175,96	71 522 826,98
Przychody netto ze sprzedaży produktów		209 427 084,41	286 988 069,46	55 707 809,60	70 884 930,15
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 970 994,47	3 254 455,87	252 366,36	637 896,83
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	160 073 158,71	205 793 254,39	48 280 745,15	52 363 319,59
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		159 007 106,07	202 209 189,84	48 023 113,31	51 104 013,43
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 066 052,64	3 584 064,55	257 631,84	1 259 306,16
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		51 324 920,17	84 449 270,94	7 679 430,81	19 159 507,39
Koszty sprzedaży		14 055 673,79	19 382 722,49	3 798 549,44	6 734 203,46
Koszty ogólnego zarządu		22 082 712,43	25 187 524,50	7 200 625,87	7 879 373,29
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		16 400 578,50	19 926 969,03	5 794 769,25	7 724 820,70
Zysk (strata) ze sprzedaży		31 587 112,45	59 805 992,98	2 475 024,76	12 270 751,33
Pozostałe przychody operacyjne	19	19 013 107,37	9 470 657,11	1 306 795,06	5 143 896,04
Pozostałe koszty operacyjne	20	9 073 912,42	11 835 080,09	2 414 648,48	7 181 483,05
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		41 526 307,40	57 441 570,00	1 367 171,34	10 233 164,32
Przychody finansowe	21	5 196 480,29	7 828 913,63	606 002,69	4 186 024,37
Koszty finansowe	22	43 407 092,66	28 242 517,11	9 305 965,85	8 172 036,31
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		3 315 695,04	37 027 966,52	-7 332 791,83	6 247 152,38
Zysk (strata) brutto		3 315 695,04	37 027 966,52	-7 332 791,83	6 247 152,38
Podatek dochodowy		814 300,52	7 019 950,92	-1 254 371,11	943 763,89
Zysk (strata) netto		2 501 394,52	30 008 015,60	-6 078 420,72	5 303 388,49

Inne całkowite dochody:		0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00	0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowity dochód		2 501 394,52	30 008 015,60	-6 078 420,72	5 303 388,49

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ	za okres 01-01-2012 do 30-09-2012	za okres 01-01-2011 do 30-09-2011	za okres 01-07-2012 do 30-09-2012	za okres 01-07-2011 do 30-09-2011
Zyski				
(A) Zysk Grupy wynikający ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych	2 501 394,52	30 008 015,60	-6 078 420,72	5 303 388,49
Liczba akcji				
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*	54 073 280,00	54 073 280,00	54 073 280,00	54 073 280,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję	54 073 280,00	54 073 280,00	54 073 280,00	54 073 280,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)	0,05	0,55	-0,11	0,10
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)	0,05	0,55	-0,11	0,10

*Zgodnie z MSR 33 „Zysk przypadający na jedną akcję” dla celów wyliczenia podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję, za liczbę akcji przyjęto średnią ważoną liczbę akcji występującą w danym okresie. Ustalono ją jako liczbę akcji na początek danego okresu, skorygowaną o liczbę akcji odkupioną lub wyemitowaną w ciągu okresu ważoną wskaźnikiem odzwierciedlającym okres występowania tych akcji (liczba dni, przez jaką akcje występują do całkowitej liczby dni w danym okresie – od daty rejestracji podwyższenie kapitału podstawowego).

W analizowanym okresie nie wystąpiły czynniki, które miałyby wpływ na rozwodnienie liczby akcji.

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitała zapasowy	Pozostałe kapitały	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających i różnice kursowe z konsolidacji	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2010	10 814 656,00	0,00	7 471 818,19	403 502 762,76	7 320 492,68	-96 517,97	-58 133 798,21	92 011 720,77	462 891 134,22
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu zmiany prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2011	10 814 656,00	0,00	7 471 818,19	403 502 762,76	7 320 492,68	-96 517,97	-58 133 798,21	92 011 720,77	462 891 134,22
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wyplata dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-211 547,81	0,00	0,00	-211 547,81
Zysk/ strata z przejęcia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55 795,02	0,00	55 795,02
Korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-211 547,81	55 795,02	0,00	-155 752,79
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30 008 014,60	30 008 014,60
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-211 547,81	55 795,02	30 008 014,60	29 852 261,81
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	84 333 772,11	626 814,92	0,00	7 051 133,74	-92 011 720,77	0,00
Stan na 30 września 2011	10 814 656,00	0,00	7 471 818,19	487 836 534,87	7 947 307,60	-308 065,78	-51 026 869,45	30 008 014,60	492 743 396,03

PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 17. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
Przychody ze sprzedaży produktów	138 474 164,30	238 256 000,62	23 622 193,56	55 078 296,81
Przychody ze sprzedaży usług	70 952 920,11	48 732 068,84	32 085 616,04	15 806 633,34
Przychody ze sprzedaży towarów	1 970 994,47	3 254 455,87	252 366,36	637 896,83
Wartość przychodów, razem	211 398 078,88	290 242 525,33	55 960 175,96	71 522 826,98

	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
Przychody ze sprzedaży, z czego:	211 398 078,88	290 242 525,33	55 960 175,96	71 522 826,98
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	131 227 380,29	236 059 955,67	21 008 355,74	52 882 251,86
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	7 246 784,01	2 196 044,95	2 613 837,82	282 617,88
-ze sprzedaży usług	70 952 920,11	48 732 068,84	32 085 616,04	17 720 060,41
-ze sprzedaży towarów	1 970 994,47	3 254 455,87	252 366,36	637 896,83

	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	209 427 084,41	286 988 069,46	55 707 809,60	70 884 930,15
-działalność deweloperska	142 082 948,19	255 344 993,42	24 103 845,21	59 510 214,00
-działalność hotelarska	11 561 585,14	11 364 040,90	4 287 144,26	3 938 238,34
-budownictwo społeczne	9 702 347,94	9 219 246,77	2 817 687,81	2 696 041,26
-usługi transportowe	200 299,14	156 048,82	79 223,64	61 339,76
-budownictwo	45 879 904,00	10 903 739,55	24 419 908,68	4 679 096,79

	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	131 227 380,29	236 059 955,67	21 008 355,74	52 882 251,86
-Warszawa i okolice	105 281 743,10	231 620 782,32	20 586 124,47	51 462 339,20
-Gdynia	1 361 287,58	4 648 103,33	422 267,45	1 419 912,66
- Łódź	318 403,61	-212 002,86	-36,18	0,00
- Sopot	24 265 946,00	3 072,88	0,00	0,00

	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	11 561 585,14	11 364 040,90	4 287 144,26	3 938 238,34
-Warszawa i okolice	4 328 309,34	4 189 898,28	1 556 721,47	1 464 679,76
- Tarnowo	3 568 445,61	3 774 409,28	1 145 721,29	1 302 066,66
- Stryków	1 749 030,02	2 210 761,00	480 817,58	723 610,70
- Cieszyn	858 869,68	948 941,29	354 758,44	392 534,85
- Krynica Górská	1 056 930,49	240 031,05	749 125,48	55 346,37

Nota 18. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
Koszty ze sprzedaży produktów	96 060 508,35	163 309 144,71	16 113 952,47	39 554 470,17
Koszty ze sprzedaży usług	62 946 597,72	38 900 045,13	31 909 160,84	11 549 543,26
Koszty ze sprzedaży towarów	1 066 052,64	3 584 064,55	257 631,84	1 259 306,16
Koszt własny sprzedaży, razem	160 073 158,71	205 793 254,39	48 280 745,15	52 363 319,59

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
Koszty sprzedaży	14 055 673,79	19 382 722,49	3 798 549,44	6 734 203,46
Koszty zarządu	22 082 712,43	25 187 524,50	7 200 625,87	7 879 373,29
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	36 138 386,21	44 570 246,99	10 999 175,31	14 613 576,75

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
Amortyzacja	8 025 263,31	9 365 524,99	2 607 071,11	3 247 200,17
Zużycie materiałów i energii	170 160 414,40	36 039 622,92	6 964 532,20	13 201 425,65
Usługi obce	179 896 992,27	96 706 761,93	70 858 994,24	41 726 945,04
Podatki i opłaty	8 936 853,33	9 696 269,62	2 618 035,63	2 960 666,85
Wynagrodzenia	26 852 440,63	31 723 244,34	9 063 618,50	10 460 336,08
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 889 816,55	5 555 206,27	1 571 843,08	1 801 051,98
Pozostałe koszty rodzajowe	9 446 181,54	15 693 167,65	3 070 459,18	5 114 372,51
Koszty wg rodzaju, razem	408 207 962,03	204 779 797,72	96 754 553,94	78 511 998,28

Nota 19. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	568 223,26	0,00	568 223,26
b) inne przychody operacyjne	19 013 107,37	8 902 433,85	1 306 795,06	4 575 672,78
Wartość przychodów operacyjnych, razem	19 013 107,37	9 470 657,11	1 306 795,06	5 143 896,04

Nota 20. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	639 982,56	0,00	-199 527,22	-575 124,15
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 000 000,00	0,00	0,00	-1 067 313,16
c) inne koszty operacyjne	6 433 929,86	11 835 080,09	2 614 175,70	8 823 920,36
Wartość kosztów operacyjnych, razem	9 073 912,42	11 835 080,09	2 414 648,48	7 181 483,05

Nota 21. Przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
a) dywidendy	0,00	0,00	0,00	0,00
b) odsetki	5 038 968,03	3 761 887,11	586 828,39	1 105 683,79
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
d) inne	157 512,26	4 067 026,52	19 174,30	3 080 340,58
Wartość przychodów finansowych, razem	5 196 480,29	7 828 913,63	606 002,69	4 186 024,37

Nota 22. Koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
a) odsetki	25 791 464,57	28 014 800,93	8 373 717,58	9 011 877,61
b) strata ze zbycia inwestycji	14 430 895,92	0,00	0,00	0,00
c) inne	3 184 732,17	227 716,18	932 248,27	-839 841,30
Wartość kosztów finansowych, razem	43 407 092,66	28 242 517,11	9 305 965,85	8 172 036,31

Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na EURO).

Pozycja bilansu skonsolidowanego	30-09-2012		31-12-2011		30-09-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 570 079	381 661	1 380 806	312 626	1 353 712	306 881
Aktywa trwałe	889 343	216 185	687 358	155 624	606 861	137 573
Aktywa obrotowe	680 736	165 476	693 447	157 002	746 851	169 308
Pasywa razem	1 570 079	381 661	1 380 806	312 626	1 353 712	306 881
Kapitał własny	496 150	120 606	493 447	111 721	492 743	111 703
Zobowiązania długoterminowe	505 923	122 982	457 348	103 547	414 906	94 057
Zobowiązania krótkoterminowe	568 006	138 073	430 010	97 358	446 063	101 120

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2012 do 30-09-2012		od 01-01-2011 do 30-09-2011		od 01-07-2012 do 30-09-2012		od 01-07-2011 do 30-09-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	211 398	50 864	290 243	71 819	55 960	13 573	71 523	16 688
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	160 073	38 515	205 793	50 922	48 281	11 695	52 363	12 248
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	51 325	12 349	84 449	20 896	7 679	1 878	19 160	4 439
Koszty sprzedaży	14 056	3 382	19 383	4 796	3 799	921	6 734	1 608
Koszty ogólnego zarządu	22 083	5 313	25 188	6 232	7 201	1 743	7 879	1 870
Zysk (strata) ze sprzedaży	31 587	7 600	59 806	14 799	2 475	616	12 271	2 817
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	41 526	9 992	57 442	14 214	1 367	357	10 233	2 314
Zysk (strata) brutto	3 316	798	37 028	9 162	-7 333	-1 757	6 247	1 404
Podatek dochodowy	814	196	7 020	1 737	-1 254	-300	944	205
Zysk (strata) netto	2 501	602	30 008	7 425	-6 078	-1 457	5 303	1 198

Pozycja bilansu Emitenta	30-09-2012		31-12-2011		30-09-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 464 842	356 080	1 261 108	285 525	1 218 427	276 212
Aktywa trwałe	781 503	189 971	575 207	130 232	492 931	111 745
Aktywa obrotowe	683 339	166 109	685 901	155 294	725 496	164 467
Pasywa razem	1 464 842	356 080	1 261 108	285 525	1 218 427	276 212
Kapitał własny	522 059	126 904	520 732	117 898	511 298	115 909
Zobowiązania długoterminowe	393 069	95 549	341 272	77 267	267 344	60 606
Zobowiązania krótkoterminowe	549 714	133 627	399 103	90 360	439 785	99 697

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2012 do 30-09-2012		od 01-01-2011 do 30-09-2011		od 01-07-2012 do 30-09-2012		od 01-07-2011 do 30-09-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	153 693	36 980	260 074	64 354	28 558	6 959	60 610	14 076
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	109 336	26 307	193 645	47 916	22 016	5 358	45 924	10 682
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	44 357	10 673	66 429	16 438	6 542	1 601	14 685	3 395
Koszty sprzedaży	14 321	3 446	19 228	4 758	3 908	947	6 740	1 610
Koszty ogólnego zarządu	16 781	4 038	17 638	4 364	5 293	1 282	5 532	1 313
Zysk (strata) ze sprzedaży	30 156	7 256	49 490	12 246	3 636	893	10 138	2 327
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	39 310	9 458	52 417	12 970	2 159	546	13 463	3 152
Zysk (strata) brutto	1 717	413	35 104	8 686	-6 847	-1 641	12 434	2 972
Podatek dochodowy	389	94	6 754	1 671	-1 360	-326	2 311	551
Zysk (strata) netto	1 327	319	28 349	7 015	-5 487	-1 315	10 124	2 421

Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne w zależności od tego, który podział jest podziałem podstawowym.

01.07.2012-30.09.2012	Działalność deweloperska	Działalność hotelarska	Budownictwo społeczne	Budownictwo	Działalność transportowa, pozostałe	Eliminacje	Razem
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	23 151 726,03	4 287 144,26	2 817 687,81	82 050 387,71	1 934 513,42	-58 281 283,27	55 960 175,96
Przychody netto ze sprzedaży produktów	23 067 464,05	4 287 144,26	2 817 687,81	81 844 579,32	1 934 498,62	-58 243 564,46	55 707 809,60
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	84 261,98	0,00	0,00	205 808,39	14,80	-37 718,81	252 366,36
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	16 552 583,00	3 827 629,51	1 939 145,49	81 812 667,44	1 165 499,11	-57 016 779,40	48 280 745,15
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	16 457 382,81	3 827 629,51	1 939 145,49	81 612 531,78	1 165 484,31	-56 979 060,59	48 023 113,31
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	95 200,19	0,00	0,00	200 135,66	14,80	-37 718,81	257 631,84
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 599 143,03	459 514,75	878 542,32	237 720,27	769 014,31	-1 264 503,87	7 679 430,81
Koszty sprzedaży	3 589 587,13	181 998,56	0,00	26 963,75	0,00	0,00	3 798 549,44
Koszty ogólnego zarządu	5 009 172,70	291 267,91	245 062,38	1 136 636,25	587 017,69	-68 531,06	7 200 625,87
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	5 794 769,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 794 769,25
Zysk (strata) ze sprzedaży	3 795 152,45	-13 751,72	633 479,94	-925 879,73	181 996,62	-1 195 972,81	2 475 024,76
Pozostałe przychody operacyjne	1 621 335,87	135 735,28	89 576,98	412 588,22	864 188,11	-1 043 007,79	2 080 416,67
Pozostałe koszty operacyjne	1 088 252,27	1 997 165,60	198 978,31	64 399,80	207 367,82	-367 893,71	3 188 270,09
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 328 236,05	-1 875 182,04	524 078,61	-577 691,31	838 816,91	-1 871 086,89	1 367 171,34
Przychody finansowe	-574 258,68	183 700,57	418 851,70	399 206,77	178 502,33	0,00	606 002,69
Koszty finansowe	7 828 766,86	780 678,80	1 078 018,10	291 635,11	1 981,06	-675 114,08	9 305 965,85
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-4 074 789,49	-2 472 160,27	-135 087,79	-470 119,65	1 015 338,18	-1 195 972,81	-7 332 791,83
Zysk (strata) brutto	-4 074 789,49	-2 472 160,27	-135 087,79	-470 119,65	1 015 338,18	-1 195 972,81	-7 332 791,83
Podatek dochodowy	-1 174 955,65	21 865,05	5 974,00	619 544,79	35 440,00	-762 239,30	-1 254 371,11
Zysk (strata) netto	-2 899 833,84	-2 494 025,32	-141 061,79	-1 089 664,44	979 898,18	-433 733,51	-6 078 420,72

SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	za okres 01-01-2012 do 30-09-2012	za okres 01-01-2011 do 30-09-2011	za okres 01-07-2012 do 30-09-2012	za okres 01-07-2011 do 30-09-2011
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	16	153 693 399,78	260 074 104,07	28 557 842,50	60 609 705,62
Przychody netto ze sprzedaży produktów		151 506 246,30	257 215 955,83	28 229 521,18	60 338 114,05
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 187 153,48	2 858 148,24	328 321,32	271 591,57
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	17	109 336 117,84	193 644 651,54	22 015 921,42	45 924 386,86
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		107 518 666,15	190 756 404,76	21 676 661,89	45 615 346,74
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 817 451,69	2 888 246,78	339 259,53	309 040,12
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		44 357 281,94	66 429 452,53	6 541 921,08	14 685 318,76
Koszty sprzedaży		14 320 526,62	19 227 830,62	3 907 541,13	6 740 002,16
Koszty ogólnego zarządu		16 781 068,43	17 638 217,02	5 292 853,92	5 531 923,62
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		16 900 578,50	19 926 969,03	6 294 769,25	7 724 820,70
Zysk (strata) ze sprzedaży		30 156 265,39	49 490 373,92	3 636 295,28	10 138 213,68
Pozostałe przychody operacyjne	18	17 846 932,85	7 198 079,32	828 489,35	3 653 697,07
Pozostałe koszty operacyjne	19	8 693 328,77	4 271 459,11	2 305 496,26	328 586,58
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		39 309 869,47	52 416 994,13	2 159 288,37	13 463 324,17
Przychody finansowe	20	7 390 565,89	9 230 298,31	777 430,48	6 356 618,05
Koszty finansowe	21	44 983 660,79	26 543 603,27	9 783 310,49	7 385 464,20
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		1 716 774,57	35 103 689,17	-6 846 591,64	12 434 478,02
Zysk (strata) brutto		1 716 774,57	35 103 689,17	-6 846 591,64	12 434 478,02
Podatek dochodowy		389 499,15	6 754 464,18	-1 359 800,70	2 310 766,86
Zysk (strata) netto		1 327 275,42	28 349 224,99	-5 486 790,94	10 123 711,16

Inne całkowite dochody:		0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata z przejęcia spółek		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00	0,00	0,00
Inne całkowite dochody		0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowity dochód		1 327 275,42	28 349 224,99	-5 486 790,94	10 123 711,16

KALKULACJA ZYSKU PODSTAWOWEGO I ROZWODNIONEGO NA AKCJĘ		za okres 01-01-2012 do 30-09-2012	za okres 01-01-2011 do 30-09-2011	za okres 01-07-2012 do 30-09-2012	za okres 01-07-2011 do 30-09-2011
Zyski					
(A) Zysk wynikający ze sprawozdań finansowych		1 327 275,42	28 349 224,99	-5 486 790,94	10 123 711,16
Liczba akcji					
(B) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika zysku na akcję*		54 073 280,00	54 073 280,00	54 073 280,00	54 073 280,00
(C) Liczba akcji zwykłych oraz uprzywilejowanych co do głosu na WZA Spółki dla celu wyliczenia wskaźnika rozwodnionego zysku na akcję		54 073 280,00	54 073 280,00	54 073 280,00	54 073 280,00
Podstawowy zysk na akcję = (A)/(B)		0,02	0,52	-0,10	0,19
Rozwodniony zysk na akcję = (A)/(B)		0,02	0,52	-0,10	0,19

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał akcyjny	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik netto	Kapitał własny
Stan na 31 grudnia 2010	10 814 656,00	0,00	7 471 818,19	398 831 651,02	5 731 587,19	-19 301 752,76	79 401 046,41	482 949 006,05
Korekty błędów podstawowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty z tytułu przekształcenia na MSSF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na 1 stycznia 2011	10 814 656,00	0,00	7 471 818,19	398 831 651,02	5 731 587,19	-19 301 752,76	79 401 046,41	482 949 006,05
Emisja akcji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie akcji własnych	0,00	0,00		0,00				0,00
Zakup akcji własnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wypłata dywidenda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z aktualizacji wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zyski / (straty) z zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zagranicznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek dochodowy dotyczący pozycji odniesionych bezpośrednio na kapitał własny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/ strata z przejścia spółek (jednostkowe jwch)	0,00	0,00		1 672 713,15		-1 672 713,15	0,00	0,00
Zysk/ strata z włączenia/ wyłączenia spółek do konsolidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
Zmiany zasad rachunkowości/prezentacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przekształcenie na mssf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma zysków/strat ujętych bezpośrednio w kapitale własnym	0,00	0,00	0,00	1 672 713,15	0,00	-1 672 713,15	0,00	0,00
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 349 223,99	28 349 223,99
Suma zysków/strat ujętych w kapitale własnym i w wyniku netto	0,00	0,00	0,00	1 672 713,15	0,00	-1 672 713,15	28 349 223,99	28 349 223,99
Zwiększenia / zmniejszenia z podziału zysku	0,00	0,00	0,00	79 401 046,41	0,00	0,00	-79 401 046,41	0,00
Stan na 30 września 2011	10 814 656,00	0,00	7 471 818,19	479 905 410,58	5 731 587,19	-20 974 465,91	28 349 223,99	511 298 230,04

PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Nota 16. Przychody z działalności operacyjnej

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
Przychody ze sprzedaży produktów	130 039 593,46	235 513 464,29	20 372 534,82	52 717 432,83
Przychody ze sprzedaży usług	21 466 652,84	21 702 491,54	7 856 986,36	7 620 681,22
Przychody ze sprzedaży towarów	2 187 153,48	2 858 148,24	328 321,32	271 591,57
Wartość przychodów, razem	153 693 399,78	260 074 104,07	28 557 842,50	60 609 705,62

	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
Przychody ze sprzedaży, z czego:	153 693 399,78	260 074 104,07	28 557 842,50	60 609 705,62
-ze sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków	130 039 593,46	235 513 464,29	20 372 534,82	52 717 432,83
-ze sprzedaży usług	21 466 652,84	21 702 491,54	7 856 986,36	7 620 681,22
-ze sprzedaży towarów	2 187 153,48	2 858 148,24	328 321,32	271 591,57

	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	151 506 246,30	257 215 955,83	28 229 521,18	60 338 114,05
-działalność deweloperska	135 395 249,01	240 348 150,05	22 577 935,31	53 181 115,19
-działalność hotelarska	11 561 585,14	11 364 040,90	4 287 144,26	3 938 238,34
-zarządzanie nieruchomościami	4 549 412,15	5 503 764,88	1 364 441,61	3 218 760,52

	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
Przychody z tytułu sprzedaży produktów-lokali, działek, budynków wg segmentów geograficznych	130 039 593,46	235 513 464,29	20 372 534,82	52 717 432,83
-Warszawa i okolice	104 093 956,27	231 074 290,94	19 950 303,55	51 297 520,17
-Gdynia	1 361 287,58	4 648 103,33	422 267,45	1 419 912,66
- Łódź	318 403,61	-212 002,86	-36,18	0,00
- Katowice	0,00	3 072,88	0,00	0,00
- Katowice	24 265 946,00	0,00	0,00	0,00

	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	11 561 585,14	11 364 040,90	4 287 144,26	3 938 238,34
-Warszawa i okolice	4 328 309,34	4 189 898,28	1 556 721,47	1 464 679,76
- Tarnowo	3 568 445,61	3 774 409,28	1 145 721,29	1 302 066,66
- Stryków	1 749 030,02	2 210 761,00	480 817,58	723 610,70
- Cieszyn	858 869,68	948 941,29	354 758,44	392 534,85
- Krynica Górská	1 056 930,49	240 031,05	749 125,48	55 346,37

Nota 17. Koszty z działalności operacyjnej

KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
Koszty ze sprzedaży produktów	89 748 196,40	173 648 694,34	15 284 089,77	40 197 480,20
Koszty ze sprzedaży usług	17 770 469,75	17 107 710,42	6 392 572,12	5 417 866,54
Koszty ze sprzedaży towarów	1 817 451,69	2 888 246,78	339 259,53	309 040,12
Koszt własny sprzedaży, razem	109 336 117,84	193 644 651,54	22 015 921,42	45 924 386,86

Koszty sprzedaży i koszty zarządu	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
Koszty sprzedaży	14 320 526,62	19 227 830,62	3 907 541,13	6 740 002,16
Koszty zarządu	16 781 068,43	17 638 217,02	5 292 853,92	5 531 923,62
Koszty sprzedaży i koszty zarządu, razem	31 101 595,05	36 866 047,64	9 200 395,05	12 271 925,78

Koszty wg rodzaju	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
Amortyzacja	4 511 221,28	5 339 034,39	1 469 905,39	1 809 550,98
Zużycie materiałów i energii	3 662 582,89	18 582 435,89	3 351 311,40	4 951 165,55
Usługi obce	131 984 012,34	92 410 739,33	50 221 850,17	39 533 879,73
Podatki i opłaty	4 893 762,80	8 300 854,24	1 895 821,51	2 525 448,80
Wynagrodzenia	15 987 905,53	16 969 295,54	5 993 588,08	5 725 474,31
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 062 577,99	3 030 205,24	1 103 114,92	905 117,12
Pozostałe koszty rodzajowe	7 766 593,53	14 642 504,25	2 395 039,41	4 874 363,38
Koszty wg rodzaju, razem	171 868 656,36	159 275 068,88	66 430 630,88	60 324 999,87

Nota 18. Pozostałe przychody operacyjne

PRZYCHODY OPERACYJNE	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	231 793,44	0,00	231 793,44
b) inne przychody operacyjne	17 846 932,85	6 966 285,88	828 489,35	3 421 903,63
Wartość przychodów operacyjnych, razem	17 846 932,85	7 198 079,32	828 489,35	3 653 697,07

Nota 19. Pozostałe koszty operacyjne

KOSZTY OPERACYJNE	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 590 604,66	0,00	-22 526,73	-822 040,96
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 000 000,00	0,00	0,00	-1 067 313,16
c) inne koszty operacyjne	5 102 724,11	4 271 459,11	2 328 022,99	2 217 940,70
Wartość kosztów operacyjnych, razem	8 693 328,77	4 271 459,11	2 305 496,26	328 586,58

Nota 20. Pozostałe przychody finansowe

PRZYCHODY FINANSOWE	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
a) dywidendy	1 842 550,20	0,00	0,00	0,00
b) odsetki	5 538 793,25	4 107 783,26	771 168,85	1 273 127,75
c) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
d) inne	9 222,44	5 122 515,05	6 261,63	5 083 490,30
Wartość przychodów finansowych, razem	7 390 565,89	9 230 298,31	777 430,48	6 356 618,05

Nota 21. Pozostałe koszty finansowe

KOSZTY FINANSOWE	od 01-01-2012 do 30-09-2012	od 01-01-2011 do 30-09-2011	od 01-07-2012 do 30-09-2012	od 01-07-2011 do 30-09-2011
a) odsetki	24 672 266,93	26 483 545,66	7 653 923,49	8 352 178,03
b) aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
c) strata ze zbycia inwestycji	16 871 596,65	60 057,61	0,00	60 057,61
d) inne	3 439 797,21	0,00	2 129 387,00	-1 026 771,44
Wartość kosztów finansowych, razem	44 983 660,79	26 543 603,27	9 783 310,49	7 385 464,20