



GC Investment S.A.

Jednostkowy raport roczny za okres
od 1 stycznia do 31 grudnia 2012



Zawartość

Pismo Zarządu	2
Podstawowe dane finansowe Spółki	3
Wybrane dane z bilansu	3
Wybrane dane z rachunku zysków i strat	4
Analiza podstawowych wskaźników finansowych spółki	5
Roczne sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie Zarządu GC Investment S.A. z działalności Spółki	6
Oświadczenie Zarządu GC INVESTMENT S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	101
Oświadczenie Zarządu GC INVESTMENT S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności GC INVESTMENT S.A.	102
Oświadczenie Zarządu GC INVESTMENT S.A. w sprawie wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy	103
Opinia oraz raport podmiotu przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółki	104
Informacja Zarządu na temat stosowania przez GC INVESTMENT S.A. zasad ładu korporacyjnego	119

PISMO ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze i Inwestorzy,

Zarząd Spółki GC Investment S.A. ma przyjemność przedstawić Państwu jednostkowy raport roczny GC Investment S.A. za 2012 rok.

W ubiegłym roku Spółka GC Investment S.A. obchodziła 16-lecie działalności. Od 1997 roku nastąpiło wiele zmian zarówno w polskiej rzeczywistości politycznej i gospodarczej, jak i w samej Spółce. Zaczynaliśmy jako kilkuosobowy zespół, którego większa część pracuje z nami do dnia dzisiejszego.

Pomimo niezbyt przychylnych warunków gospodarczych oraz ogólnej stagnacji na rynku nieruchomości, rok 2012 był dla GC Investment S.A. rokiem udanym. Nasza Spółka koncentruje się obecnie na sprzedaży nieruchomości dla czołowych sieci handlowych oraz realizuje również projekty inwestycyjne z różnych sektorów rynku nieruchomości: markety, supermarkety, centra handlowe, retail parki, galerie handlowe, hotele, salony samochodowe, stacje benzynowe i centra biurowe.

Rok 2012 oznaczał dla Spółki GC Investment S.A. przede wszystkim koncentrację w zakresie sprzedaży należących do Spółki nieruchomości. Dotyczy to przede wszystkim sprzedaży nieruchomości położonych w Sosnowcu przy ul. Braci Mieroszewskich, w Czechowicach-Dziedzicach, w Rudzie Śląskiej przy ul. 1 Maja, w Radzionkowie przy ul. Długiej, w Zabrze przy ul. Monte Cassino, w Pszczynie, w Katowicach przy ul. Miedzianej oraz w Chorzowie przy ul. Św. Piotra.

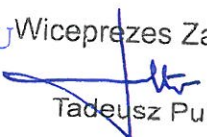
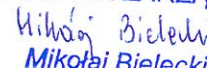
W tym miejscu możemy pochwalić się dobrymi wynikami finansowymi za 2012 rok. Przychody Spółki w ubiegłym roku wyniosły blisko 64 mln zł, a zysk netto ponad 5,4 mln zł.

Jednym z głównych celów Spółki na najbliższe lata jest ekspansja poza teren Górnego Śląska, dlatego stworzyliśmy zespół specjalistów ds. ekspansji odpowiedzialnych za szukanie atrakcyjnych nieruchomości w całym kraju.

Nasza pozycja rynkowa oraz kapitałowa w pierwszej połowie 2013 roku jest stabilna i dopasowana do planów rozwoju Spółki. Mamy nadzieję, że podejmowane przez Nas działania przełożą się na dalszy wzrost dochodowości oraz wartości Spółki GC Investment S.A., jak również na stabilny i długookresowy rozwój Spółki.

W tym miejscu chcielibyśmy podziękować Akcjonariuszom, Klientom, partnerom biznesowym, członkom Rady Nadzorczej oraz pracownikom GC Investment S.A. za okazane zaufanie i wkład w rozwój Spółki. Mamy nadzieję, że w kolejnych latach będziemy w stanie sprostać ambitnym planom rozwoju, których realizacji są podporządkowane Nasze działania.

Z poważaniem,

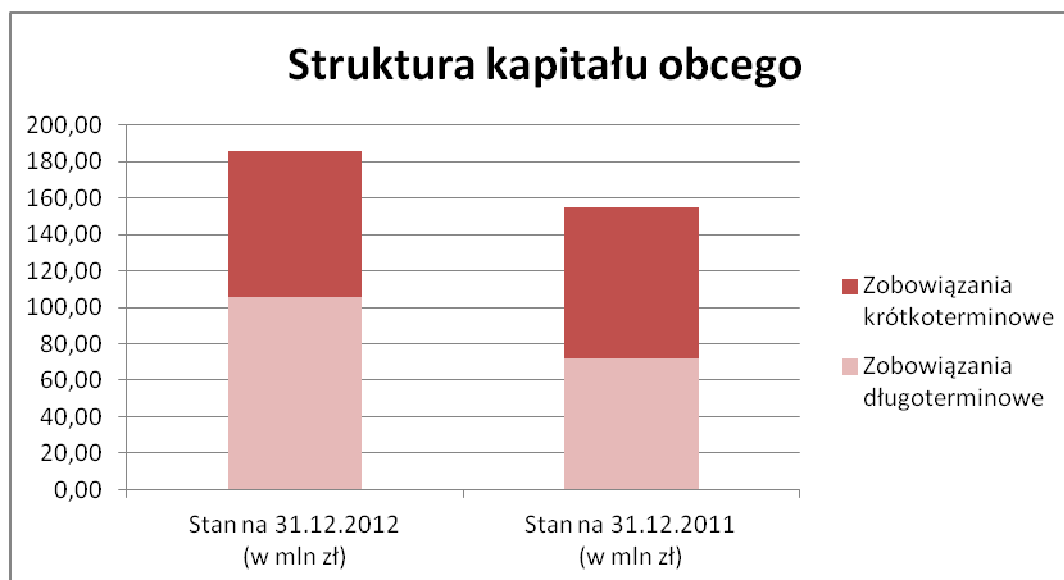
PREZES ZARZĄDU **Wiceprezes Zarządu** **CZŁONEK ZARZĄDU**
  
Michał Goli Tadeusz Pulter Mikołaj Bielecki

Podstawowe dane finansowe Spółki

Wybrane dane z bilansu

Lp.	Wybrane dane finansowe	Stan na 31.12.2012 (w zł)	Stan na 31.12.2011 (w zł)	Stan na 31.12.2012 (w euro)	Stan na 31.12.2011 (w euro)
1	Kapitał własny	97 800 062,21	69 649 869,79	23 922 523,90	15 769 305,78
2	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0	0,00
3	Należności krótkoterminowe	29 787 314,11	54 802 936,33	7 286 168,51	12 407 837,42
4	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 347 697,55	106 232,46	574 261,91	24 051,91
5	Zobowiązania długoterminowe	105 357 971,72	72 137 154,33	25 771 237,15	16 332 447,55
6	Zobowiązania krótkoterminowe	80 497 750,53	82 987 490,31	19 690 267,24	18 789 053,23

Spółka w roku 2012 osiągnęła ponad 5 mln zł zysku netto a kapitał własny emitenta wzrósł o ponad 40% przełożyło się to na poprawę wskaźnika ogólnego zadłużenia oraz strukturę finansowania. W roku 2012 nastąpił spadek należności krótkoterminowych.

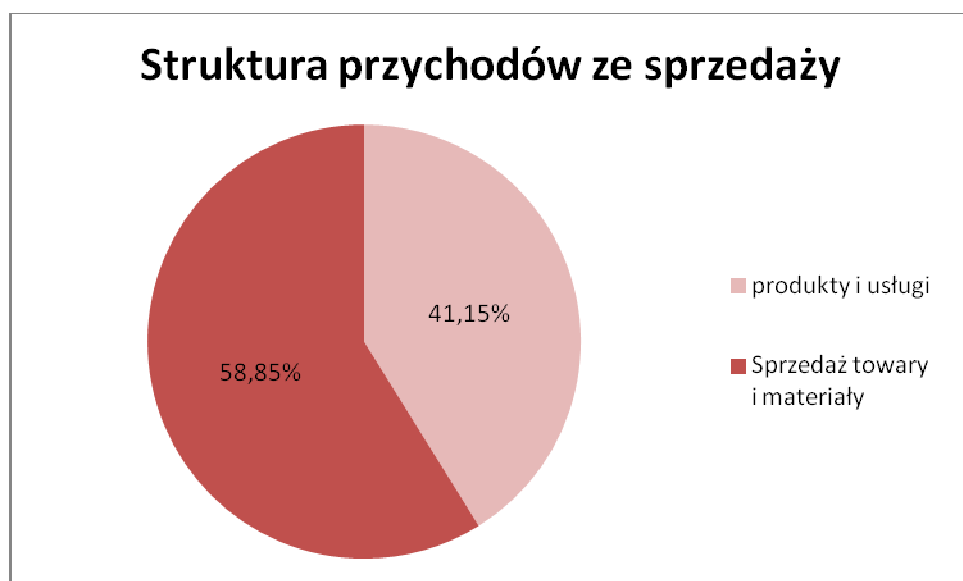


Wybrane dane z rachunku zysków i strat

Lp.	Wybrane dane finansowe	od 01.01.2012 do 31.12.2012 (w zł)	od 01.01.2011 do 31.12.2011 (w zł)	od 01.01.2012 do 31.12.2012 (w euro)	od 01.01.2011 do 31.12.2011 (w euro)
1	Przychody netto ze sprzedaży	63 653 214,37	58 702 767,05	15 569 985,41	13 290 791,31
2	Zysk (strata) ze sprzedaży	4 474 005,54	19 378 304,62	1 094 370,52	4 387 408,22
3	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 749 244,29	21 579 544,83	4 586 185,68	4 885 787,18
4	Zysk (strata) brutto	7 032 809,08	9 177 057,81	1 720 270,31	2 077 761,68
6	Zysk (strata) netto	5 406 880,97	7 265 972,87	1 322 557,84	1 645 076,27
7	Amortyzacja	108 081,03	228 200,32	26 437,31	51 666,44

W roku 2012 emitent większość swoich przychodów ze sprzedaży uzyskał z tytułu sprzedaży nieruchomości oraz usług budowlanych odpowiednio 58,85% oraz 32,26% ogółu przychodów ze sprzedaży.

Przychody z tytułu sprzedaży: usług budowlanych, usług zarządzania nieruchomościami, usług projektowych oraz innych przychodów stanowiły odpowiednio ok. 78,4%, 8,1%, 12,5% oraz 1,0% przychodów ze sprzedaży produktów i usług.



Wszystkie pozycje sprawozdania finansowego zostały przeliczone według średniego kursu EUR/PLN ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31.12.2011 oraz 31.12.2012 wynoszącego:

Średni dzienny kurs EUR/PLN	
31.12.2011	4,4168
31.12.2012	4.0882

Analiza podstawowych wskaźników finansowych spółki

Nazwa wskaźnika	Wzór	Rok obrotowy	
		2012	2011
Wskaźniki rentowności			
Rentowność majątku (ROA)	$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{aktywa ogółem}}$	1,87%	3,22%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny}}$	5,53%	10,43%
Rentowność sprzedaży (ROS)	$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	8,61%	12,38%
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik płynności bieżącej (CR)	$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,16	1,94
Wskaźnik płynności szybkiej (QR)	$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy} - \text{RMK}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,17	1,25
Wskaźnik płynności natychmiastowej (CshR)	$\frac{\text{środki pieniężne i inne aktywa pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,03	0,00
Wskaźniki zadłużenia			
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy} \times 100\%}{\text{aktywa ogółem}}$	66,26%	69,17%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy} \times 100\%}{\text{kapitał własny}}$	196,42%	224,41%

Emitent w analizowanym okresie osiągnął dodatnie wskaźniki rentowności. Stratega Emitenta realizowana jest w oparciu o banku ziemi o dużej wartości, który jest w znacznej mierze finansowany przy udziale zadłużenia. Zapewnia to bezpieczeństwo i ciągłość działalności, jednakże wiąże się z wysokimi kosztami finansowymi.

W raportowanym okresie nastąpiło polepszenie wskaźników zadłużenia, co przekłada się na zwiększone bezpieczeństwo wierzycieli Emitenta.

GC INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA

40-615 KATOWICE, UL. GEN. ZYGMUNTA WALTERA JANKEGO 15 B

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES :

01.01.2012 do 31.12.2012

SPIS TREŚCI

- I. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
- II. OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA
- III. INFORMACJA DODATKOWA (WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO)
- IV. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT :
 - 1. WARIANT PORÓWNAWCZY – PODSTAWOWY
 - 2. WARIANT KALKULACYJNY – ZAPREZENTOWANY W CELACH INFORMACYJNYCH
- V. BILANS
- VI. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
- VII. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
- VIII. INFORMACJA DODATKOWA (DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA)

I. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI ZA ROK 2012

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU GC INVESTMENT S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA OKRES OBROTOWY
OD 1 STYCZNIA 2012 ROKU DO 31 GRUDNIA 2012 ROKU**

I. INFORMACJE O SPÓŁCE

1. Podstawowe informacje o Spółce.

Nazwa (firma)

GC Investment S.A.

Forma prawna

Spółka Akcyjna

Kraj siedziby Emitenta

Rzeczpospolita Polska

Siedziba

Katowice

Adres

ul. gen. Zygmunta Waltera – Jankego 15b, 40-615 Katowice

Numer telefonu / numer faksu

+48 prefix 32 603 85 70 / 603 85 71

Strona internetowa

www.gcinvest.pl

Poczta elektroniczna

gcinvest@gcinvestment.pl

Podstawowy przedmiot działalności

Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 2007 68.10.Z)

Numer KRS

0000343871, Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy KRS

Numer klasyfikacji statystycznej REGON

276244722

Numer identyfikacji podatkowej NIP

954-22-56-255

Kapitał zakładowy

32 438 184 zł

Czas trwania jednostki

Nieoznaczony

Okres objęty sprawozdaniem

Okres sprawozdawczy od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku oraz okres porównywalny od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku

2. Powstanie Spółki.

Spółka GC Investment S.A. z siedzibą w Katowicach powstała w wyniku przekształcenia w trybie art. 551 § 1, art. 562 § 1 oraz art. 563 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych GC Investment Spółka z ograniczoną z odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach w Spółkę Akcyjną na mocy uchwały podjętej przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki w dniu 30 października 2009 roku. Rejestracja Spółki w Rejestrze

Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000343871 nastąpiła w dniu 31 grudnia 2009 roku.

3. Struktura akcjonariatu i kapitał zakładowy Spółki na dzień 31.12.2012 roku.

Na dzień 31.12.2012 r. struktura kapitału zakładowego Spółki GC Investment S.A. przedstawiała się następująco:

Kapitał zakładowy Spółki wynosił 32 438 184 zł i obejmował 32 438 184 (słownie: trzydzieści dwa miliony czterysta trzydzieści osiem tysięcy sto osiemdziesiąt cztery) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja, w tym 17 560 000 (słownie: siedemnaście milionów pięćset sześćdziesiąt tysięcy) akcji serii A, 2 252 800 (słownie: dwa miliony dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset) akcji serii B, 5 194 384 (słownie: pięć milionów sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt cztery) akcji serii C oraz 7 431 000 (słownie: siedem milionów czterysta trzydzieści jeden tysięcy) akcji serii D. Kapitał zakładowy opłacony w całości.

Struktura akcjonariatu Spółki na dzień 31.12.2012 roku przedstawiała się następująco:

lp	Dane Akcjonariusza	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w liczbie głosów
1.	MGJ Inwestycje Sp. z o.o.	14 102 566	14 102 566	43,47%	43,47%
2.	Tadeusz Biedzki	7 431 000	7 431 000	22,91%	22,91%
3.	Tomasz Przeradzki	2 225 000	2 225 000	6,86%	6,86%
4.	Pozostali akcjonariusze	8 679 618	8 679 618	26,76%	26,76%
	RAZEM	32 438 184	32 438 184	100%	100%

4. Organy Spółki na dzień 31.12.2012 roku.

Władze Spółki stanowią:

a) Walne Zgromadzenie – według następującej struktury akcji:

Akcyonariusze	Liczba i łączna wartość nominalna akcji	Udział w kapitale zakładowym
MGJ Inwestycje Sp. z o.o.	14 102 566 akcji o łącznej wartości nominalnej 14 102 566 zł	43,47%
Tadeusz Biedzki	7 431 000 akcji o łącznej wartości nominalnej 7 431 000 zł	22,91%
Tomasz Przeradzki	2 225 000 akcji o łącznej wartości nominalnej 2 225 000 zł	6,86%

Pozostali akcjonariusze	8 679 618 akcji o łącznej wartości nominalnej 8 679 618 zł	26,76%
-------------------------	--	--------

b) Zarząd Spółki w składzie:

Michał Goli – Prezes Zarządu

Tadeusz Pulter - Wiceprezes Zarządu

Tomasz Jakubowski – Wiceprezes Zarządu (do dnia 7 marca 2012 roku)

Rafał Kincer – Wiceprezes Zarządu (od dnia 29 marca 2012 roku do dnia 28 lutego 2013 roku)

Mikołaj Bielecki – Członek Zarządu (od dnia 1 marca 2013 roku)

07.03.2012 r. Pan Tomasz Jakubowski zrezygnował z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki.

29.03.2012 r. Rada Nadzorcza Spółki postanowiła powołać do składu Zarządu Spółki Pana Rafała Kincera, powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nastąpiła zmiana w składzie osobowym Zarządu Spółki poprzez rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki złożoną w dniu 28.02.2013 r. przez Pana Rafała Kincera oraz w związku z powołaniem na podstawie uchwały nr 1 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 01.03.2013 r. do składu Zarządu Spółki Pana Mikołaja Bieleckiego na funkcję Członka Zarządu Spółki. Biorąc powyższe pod uwagę na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Spółki wchodzi:

Michał Goli – Prezes Zarządu

Tadeusz Pulter – Wiceprezes Zarządu

Mikołaj Bielecki – Członek Zarządu

Zarząd Spółki, działając w granicach określonych przez Kodeks spółek handlowych i Statut Spółki, kierował działalnością Spółki, zarządzał całym jej majątkiem, reprezentował Spółkę wobec sądów, władz i osób trzecich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

c) Rada Nadzorcza Spółki w składzie:

Jacek Obrocki - Przewodniczący Rady Nadzorczej

Tomasz Przeradzki - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Andrzej Godycki - Członek Rady Nadzorczej

Rafał Goli - Członek Rady Nadzorczej

Tomasz Jakubowski – Członek Rady Nadzorczej (od dnia 22 czerwca 2012 roku do dnia 22 sierpnia 2012 roku)

Tadeusz Biedzki - Członek Rady Nadzorczej (od dnia 5 listopada 2012 roku)

Krzysztof Płachta - Członek Rady Nadzorczej (od dnia 5 listopada 2012 roku)

Wojciech Szota - Sekretarz Rady Nadzorczej

22.06.2012 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło na podstawie uchwały nr 19 powołać do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Tomasza Jakubowskiego.

22.08.2012 r. Pan Tomasz Jakubowski zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

05.11.2012 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło na podstawie uchwały numer 4 i uchwały numer 5 powołać do składu Rady Nadzorczej Spółki odpowiednio Pana Tadeusza Biedzkiego i Pana Krzysztofa Płachtę.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nastąpiła zmiana w składzie osobowym Rady Nadzorczej Spółki poprzez rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki złożoną w dniu 11.02.2013 r. przez Pana Jacka Obrockiego. Biorąc powyższe pod uwagę na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi:

Tomasz Przeradzki	- Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Andrzej Godycki	- Członek Rady Nadzorczej
Rafał Goli	- Członek Rady Nadzorczej
Tadeusz Biedzki	- Członek Rady Nadzorczej
Krzysztof Płachta	- Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Szota	- Sekretarz Rady Nadzorczej

5. Od dnia 21.02.2012r. funkcję prokurenta (samoistnego) w GC Investment S.A. pełnił Pan Mikołaj Bielecki na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 21.02.2012 r.

W dniu 28.02.2013r. Zarząd Spółki na podstawie uchwały nr 1 odwołał prokurę (samoistną) udzieloną Panu Mikołajowi Bieleckiemu.

II. ZMIANY STATUTOWE I KAPITAŁOWE.

W dniu 28.03.2012 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Katowice – Wschód w Katowicach Wydział VIII Krajowego Rejestru Sądowego nastąpiła rejestracja zmiany adresu siedziby Spółki z dotychczasowego „40-606 Katowice, ul. Kolejowa 54” na obecny „40-615 Katowice, ul. gen. Zygmunta Waltera – Jankego 15b”, dokonana na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 24.02.2012 r.

23.07.2012 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło na podstawie uchwały nr 3 podwyższyć kapitał zakładowy Spółki z kwoty 25 007 184 zł o kwotę nie mniejszą niż 5 000 000 zł i nie większą niż 7 500 000 zł w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii D, o wartości nominalnej po 1 zł każda. W związku z objęciem w drodze subskrypcji prywatnej przez jedynego inwestora, Pana Tadeusza Biedzkiego, 7 431 000 akcji serii D Zarząd Spółki złożył oświadczenie o wysokości objętego kapitału zakładowego, którego wysokość po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez sąd rejestrowy dokonanej na podstawie postanowienia z dnia 12.12.2012 r. wynosi 32 438 184 zł.

III. CHARAKTERYSTYKA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Przedmiotem działalności Spółki jest poszukiwanie i sprzedaż terenów inwestycyjnych (nieruchomości komercyjnych) dla inwestorów zewnętrznych oraz obsługa całego procesu

inwestycyjnego. Dla uzyskania powyższego celu, Spółka posiada wyspecjalizowaną pracownię architektoniczną, która wykonuje projekty według wskazań inwestorów oraz własne projekty autorskie. Spółka koncentruje prowadzoną działalność operacyjną na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych. Produktem finalnym przeznaczonym na sprzedaż jest albo grunt albo nieruchomość wzbogacona o wartość dodaną w postaci:

- (i) przekwalifikowania gruntu
- (ii) uzyskania pozwolenia na budowę
- (iii) zrealizowanego projektu

Działalność inwestycyjna Spółki polega na wydatkowaniu środków pieniężnych na grunty i nieruchomości, które są następnie poddawane procesowi operacyjnemu w celu podniesienia ich wartości i sprzedaży.

Spółka stara się w odpowiedni sposób zapewnić finansowanie realizowanych inwestycji. Obecnie odbywa się ono zarówno ze środków własnych, kredytów bankowych, pożyczek od osób prawnych i fizycznych, jak i prywatnych emisji obligacji korporacyjnych.

Spółka w celu prowadzenia dalszej działalności i zwiększenia jej skali planuje zakupić nowe grunty i nieruchomości.

Doskonała znajomość lokalnego rynku nieruchomości daje Spółce przewagę konkurencyjną, umożliwiającą pozyskiwanie szczególnie atrakcyjnych – z punktu widzenia inwestycyjnego – terenów. Chcąc wzmocnić swoją pozycję na lokalnym rynku Spółka dąży do realizacji kilkunastu inwestycji równocześnie.

Spółka posiada w banku ziemi grunty, które są nabyte z przeznaczeniem pod inwestycje komercyjne. Głównymi klientami Spółki są sieci handlowe lub sieci wyspecjalizowanych sklepów, które są zainteresowane albo współpracą w zakresie odkupu nieruchomości wraz z projektem albo nabycia zrealizowanej inwestycji.

Zgodnie ze stanem na dzień 31.12.2012 r. w GC Investment S.A. zatrudnionych było 45 osób (43,25 etatów).

Przeciętne zatrudnienie z podziałem na grupy za rok 2012 oraz za rok 2011 wynosiło:

Grupa zatrudnionych	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzedzającym
Ogółem, z tego:	44,47 (42,72 et.)	48,84
- pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	41,05 (39,30 et.)	38,96
- pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)	3,42 (3,42 et.)	9,88
- uczniowie	0,00	0,00
- osoby wykonujące pracę nakładczą	0,00	0,00
- osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	0,00	0,00

W Spółce dominują pracownicy z wykształceniem wyższym.

Polityka kadrowa Spółki opiera się na promowaniu rozwoju pracowników oraz stworzenia bezpiecznych warunków pracy. Spółka jako pracodawca stosuje zasadę nie dyskryminowania i zapewnienia równego traktowania oraz godziwe warunki zatrudnienia.

Łączna wysokość wynagrodzeń osobowych w 2012 roku wyniosła 3 224 539,00 zł.

Średnia płaca w 2012 roku: 6 290,06 zł.

Bezosobowy fundusz płac: 80 894,00 zł.

Wynagrodzenia wypłacone członkom Zarządu Spółki w roku obrotowym 2012 wyniosły łącznie 750 683,00 zł. Wynagrodzenia wypłacone przez Spółkę członkom Rady Nadzorczej z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki w roku obrotowym 2012 wyniosły łącznie 33 600,00 zł. Nie udzielono jakichkolwiek pożyczek, zarówno członkom Zarządu, jak i członkom Rady Nadzorczej.

IV. SYTUACJA FINANSOWA I STAN MAJĄTKOWY SPÓŁKI

1. Wybrane dane ze sprawozdań finansowych i podstawowe wskaźniki finansowe

Wybrane dane z bilansu

(w tys. zł)	31.12.2012	31.12.2011
AKTYWA	289 903	225 949
Aktywa trwałe	116 161	65 031
Wartości niematerialne i prawne	116	149
Rzeczowe aktywa trwałe	166	156
Inwestycje długoterminowe	112 492	64 006
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 387	720
Aktywa obrotowe	173 742	160 918
Zapasy	79 656	57 094
Należności krótkoterminowe	29 787	54 803
w tym z tytułu dostaw i usług	24 791	52 835
Inwestycje krótkoterminowe	64 141	48 903
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	158	118
PASYWA	289 903	225 949
Kapitał własny	97 800	69 650
Kapitał zakładowy	32 438	25 007
Kapitał zapasowy	60 897	37 377
Wynik z lat ubiegłych	(942)	-
Wynik netto roku bieżącego	5 407	7 266
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	192 103	156 299
Rezerwy na zobowiązania	6 248	1 175
Zobowiązania długoterminowe	105 357	72 137
Zobowiązania krótkoterminowe	80 498	82 987
w tym z tytułu dostaw i usług	10 562	3 565

Wybrane dane z rachunku zysków i strat

(w tys. zł)	01.1.2012 - 31.12.2012	01.1.2011 - 31.12.2011
Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	62 829	59 594
Koszty działalności operacyjnej	58 355	40 215
Wynik ze sprzedaży	4 474	19 379
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	14 275	2 201
Wynik z działalności operacyjnej	18 749	21 580
Przychody i koszty finansowe	(11 716)	(12 402)
Wynik z działalności gospodarczej	7 033	9 178
Wynik brutto	7 033	9 178
Podatek dochodowy	1 626	1 912
Wynik finansowy netto	5 407	7 266

Podstawowe wskaźniki finansowe

	2012	2011
Rentowność majątku $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	1,9%	3,2%
Rentowność kapitału własnego $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	5,5%	10,4%
Rentowność netto sprzedaży $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	8,6%	12,2%
Rentowność brutto sprzedaży $\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	7,1%	32,5%
Wskaźnik płynności I $\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,2	1,9
Wskaźnik płynności II $\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,2	1,3
Szybkość spłaty należności w dniach $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} * \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	225	303
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} * \times 365}{\text{koszty operacyjne}}$	44	172
Szybkość obrotu zapasów $\frac{\text{średni stan zapasów} * \times 365}{\text{koszty operacyjne}}$	428	601
Wskaźnik zadłużenia $\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	66,3%	69,2%
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł) $\frac{\text{kapitał własny}}{\text{średnioważona liczba akcji}}$	3,85	3,01
Zysk na jedną akcję $\frac{\text{zysk netto}}{\text{średnioważona liczba akcji}}$	0,21	0,31

*) średni stan należności, zapasów i zobowiązań jest wyliczony, jako średnia arytmetyczna wartości pozycji z bilansu otwarcia oraz bilansu zamknięcia

2. Struktura przychodów i kosztów wpływających na wynik finansowy.

Rodzaj przychodów/kosztów	2012	2011
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	63 653 214,37 zł	58 702 767,05 zł
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	48 941 761,06 zł	30 526 621,04 zł
Koszty ogólnego zarządu oraz koszty sprzedaży	10 237 447,77 zł	8 797 841,39 zł
Pozostałe przychody operacyjne	15 588 339,47 zł	4 015 482,89 zł
Pozostałe koszty operacyjne	1 313 100,72 zł	1 814 242,68 zł
Przychody finansowe	7 071 050,02 zł	2 610 944,35 zł
Koszty finansowe	18 787 485,23 zł	15 013 431,37 zł
Wynik brutto	7 032 809,08 zł	9 177 057,81 zł

3. Struktura przychodów Spółki w 2012 roku.

Rodzaj przychodów	Wartość	Udział
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	63 653 214,37 zł	73,75%
Pozostałe przychody operacyjne	15 588 339,47 zł	18,06%
Przychody finansowe	7 071 050,02 zł	8,19%
Przychody całkowite	86 312 603,86 zł	100,00%

Struktura przychodów ze sprzedaży Spółki w 2012 roku wyglądała następująco:

- Przychody ze sprzedaży towarów (nieruchomości) 58,85%
 - nieruchomość położona w Sosnowcu przy ul. Braci Mieroszewskich
 - nieruchomość położona w Czechowicach-Dziedzicach
 - nieruchomość położona w Rudzie Śląskiej przy ul. 1 Maja
 - nieruchomość położona w Radzionkowie przy ul. Długiej
 - nieruchomość położona w Zabrze przy ul. Monte Cassino
 - nieruchomość położona w Pszczynie
 - nieruchomość położona w Katowicach przy ul. Miedzianej
 - nieruchomość położona w Chorzowie przy ul. Św. Piotra
 - inne
- Przychody ze sprzedaży usług budowlanych 32,26%
- Przychody ze sprzedaży usług zarządzania nieruchomościami 3,33%
- Przychody ze sprzedaży usług projektowych 5,13%
- Przychody ze sprzedaży usług (inne) 0,43%

4. Struktura kosztów Spółki w 2012 roku.

Rodzaj kosztów	Wartość	Udział
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	48 941 761,06 zł	61,73%
Koszty ogólnego zarządu oraz koszty sprzedaży	10 237 447,77 zł	12,91%
Pozostałe koszty operacyjne	1 313 100,72 zł	1,66%
Koszty finansowe	18 787 485,23 zł	23,70%
Koszty całkowite	79 279 794,78 zł	100,00%

Struktura kosztów ze sprzedaży Spółki w 2012 roku wyglądała następująco:

- Koszty sprzedanych towarów (nieruchomości) 59,46%
 - nieruchomość położona w Sosnowcu przy ul. Braci Mieroszewskich
 - nieruchomość położona w Czechowicach-Dziedzicach
 - nieruchomość położona w Rudzie Śląskiej przy ul. 1 Maja
 - nieruchomość położona w Radzionkowie przy ul. Długiej
 - nieruchomość położona w Zabrze przy ul. Monte Cassino
 - nieruchomość położona w Pszczynie
 - nieruchomość położona w Katowicach przy ul. Miedzianej
 - nieruchomość położona w Chorzowie przy ul. Św. Piotra
 - inne
- Koszty sprzedanych usług budowlanych 34,82%
- Koszty sprzedanych usług zarządzania nieruchomościami 1,64%
- Koszty usług projektowych 4,08%

V. NABYCIE AKCJI WŁASNYCH

W okresie od dnia 01.01.2012 r. do dnia 31.12.2012 r. Spółka nie dokonywała transakcji zakupu akcji własnych.

VI. POSIADANE ODDZIAŁY

Spółka w okresie od dnia 01.01.2012 r. do dnia 31.12.2012 r. nie posiadała oddziałów.

VII. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.

W okresie od dnia 01.01.2012 r. do dnia 31.12.2012 r. Spółka nie prowadziła działań w dziedzinie badań i rozwoju.

VIII. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA DLA ROZWOJU SPÓŁKI

Opisane poniżej czynniki ryzyka nie stanowią zamkniętej listy i nie powinny być w ten sposób postrzegane. Z punktu widzenia Zarządu Spółki są one jednak najważniejsze.

1. Ryzyko związane z konkurencją.

Spółka prowadzi działalność na rynku deweloperskim, a w szczególności na rynku nieruchomości komercyjnych. W okresie swojej dotychczasowej działalności Spółka ukształtowała swoją pozycję na rynku górnośląskim i należy do największych i najbardziej znanych deweloperów regionalnych. Bezpośrednią konkurencję dla Spółki stanowią bowiem takie spółki jak „P.A. NOVA Spółka Akcyjna” z siedzibą w Gliwicach oraz Maximum Sp. z o.o. Holding S.K.A. z siedzibą w Katowicach. W przypadku podejmowania agresywnych działań rynkowych i prawnych przez konkurentów, Spółka może być zmuszona do podjęcia kroków w celu zapewnienia odpowiedniego poziomu sprzedaży, poprzez np. obniżenie cen świadczonych usług. Działania tego typu mogą wpłynąć na pogorszenie wyników finansowych osiąganych przez Spółkę i jej perspektywy rozwoju. Spółka nie zamierza brać udziału w rywalizacji z konkurentami poprzez obniżanie cen poniżej poziomów rentowności. Strategia rozwoju Spółki koncentruje się na zdobywaniu korzystniejszej pozycji rynkowej i budowaniu przewag konkurencyjnych poprzez zapewnienie kompleksowej oferty i świadczenie wysokiej jakości usług elastycznie dostosowanych do potrzeb klienta.

2. Ryzyko związane z pozyskaniem atrakcyjnych gruntów w przyszłości.

Jednym z podstawowych zadań Spółki jest pozyskiwanie atrakcyjnych gruntów. Nie można wykluczyć, że w przyszłości pozyskanie takich gruntów może być znacznie utrudnione, co może wpłynąć na zwiększenie kosztów inwestycji lub zmniejszenie przychodów Spółki.

3. Ryzyko związane z procesem pozyskiwania nowych kontraktów.

Wzrost konkurencji, bądź też gorsza koniunktura w sektorze budowlanym oraz w gospodarce, może spowodować trudności w pozyskiwaniu nowych odbiorców. Spadek koniunktury oznacza dla Spółki ryzyko spadku ilości przeprowadzanych transakcji sprzedaży nieruchomości na skutek mniejszego popytu na grunty. Niekorzystne warunki gospodarcze, spadek dochodów ludności i przedsiębiorstw, będzie negatywnie wpływał na rozwój klientów Spółki powodując tym samym spadek ich skłonności do inwestowania w nowe obiekty handlowe, logistyczne i komercyjne.

Z drugiej strony Spółka jest narażona na ryzyko związane z trudnościami w pozyskaniu na czas firmy budowlanej. Dotyczy to sytuacji, gdy w warunkach silnego wzrostu gospodarczego, Spółka jako inwestor planując przeprowadzenie inwestycji za pośrednictwem podwykonawcy (firmy budowlanej) nie będzie miała możliwości rozpoczęcia w terminie inwestycji ze względu na zwiększone zapotrzebowanie na usługi budowlane.

W obydwu powyższych przypadkach powstanie ww. ryzyk może prowadzić do negatywnych skutków operacyjnych i finansowych dla Spółki, w tym spadku przychodów i zysku, a w skrajnych przypadkach nawet do straty.

4. Ryzyko zarządzania płynnością.

Czynniki mające szczególny wpływ na możliwość utraty płynności to:

- okresowość generowania przychodów – charakter branży, w której działa Spółka powoduje, że w pierwszych dwóch kwartałach roku Spółka osiąga przeważnie niższe przychody niż w drugiej połowie roku;
- niska dywersyfikacja odbiorców, która rodzi ryzyko ewentualnego nieterminowego regulowania zobowiązań, co może negatywnie wpłynąć na płynność Spółki;
- wydłużenie się okresu realizacji inwestycji oraz związane z tym przesunięcie terminu zapłaty przez kontrahenta może powodować chwilowe ryzyko zarządzania płynnością krótkoterminową.

5. Ryzyko związane z zatrudnianiem i utratą podwykonawców oraz uzależnienia od kontrahentów.

Docelowo większość prac będzie zlecana, co może spowodować uzależnienie się Spółki od podmiotów, z którymi współpracuje w ramach realizacji inwestycji. Nagłe wycofanie się któregośkolwiek z podwykonawców bądź też niewywiązanie się przez nich z postanowień zawartych umów może spowodować konieczność poszukiwania nowych kontrahentów, co w konsekwencji może wiązać się ze zwiększeniem kosztów działalności oraz wydłużeniem terminu realizacji prowadzonych przez Spółkę inwestycji. W celu minimalizacji tego rodzaju ryzyka Spółka stara się współpracować ze sprawdzonymi grupami kontrahentów, ograniczając przy tym nieprzewidziane koszty oraz świadczyć usługi najwyższej jakości poprzez dobór optymalnych podwykonawców i dostawców.

6. Ryzyko zmiany cen.

Realizowane przez Spółkę zlecenia i inwestycje wymagają znaczących nakładów materiałów budowlanych. Spółka nie jest w stanie zagwarantować niezmienności kosztów budowy. W szczególności zmiana kosztów budowy może być spowodowana:

- wzrostem cen materiałów;
- wzrostem cen usług;
- wzrostem kosztów finansowych;
- wzrostem kosztów związanych z opłatami publicznoprawnymi;
- zmianą przepisów prawnych;
- inflacją;
- zatrudnieniem nowych pracowników.

Istnieje zatem ryzyko zwiększenia kosztów prowadzonej działalności powodujące wzrost cen usług świadczonych przez Spółkę, pogorszenie rentowności działania i w konsekwencji pogorszenie jej pozycji konkurencyjnej. W celu zabezpieczenia przed powyższym ryzykiem Spółka prowadzi kalkulację kosztów realizacji poszczególnych inwestycji. Dodatkowo Spółka będzie minimalizowała to ryzyko poprzez coraz częstsze zawieranie umów

z podwykonawcami lub na generalne wykonawstwo, co będzie skutkowało częściowym przeniesieniem tego ryzyka na stronę umowy.

7. Ryzyko odejścia kluczowych członków kierownictwa i trudności związane z pozyskaniem nowej wykwalifikowanej kadry zarządczej.

Na działalność Spółki duży wpływ wywiera doświadczenie, umiejętności oraz jakość pracy Członków Zarządu oraz strategicznej kadry kierowniczej. Wraz z odejściem któregośkolwiek Członka Zarządu lub strategicznej kadry kierowniczej Spółka mogłaby zostać pozbawiona personelu posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu zarządzania i działalności operacyjnej. Spółka stara się minimalizować wskazany czynnik ryzyka poprzez kreowanie satysfakcjonujących systemów płacowych adekwatnych do stopnia doświadczenia i poziomu kwalifikacji pracowników.

8. Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego.

W związku z częstymi nowelizacjami przepisów prawa, w tym prawa podatkowego, Spółka (podobnie jak wszystkie inne podmioty gospodarcze) jest narażona na nieprecyzyjne zapisy, zwłaszcza w uregulowaniach prawnopodatkowych, które mogą spowodować powstanie rozbieżności interpretacyjnych, w szczególności w odniesieniu do operacji związanych z podatkiem dochodowym, podatkiem od czynności cywilnoprawnych oraz podatkiem VAT w ramach prowadzonej przez Spółkę działalności. W związku z powyższym istnieje ryzyko, iż mimo stosowania przez Spółkę aktualnych standardów rachunkowości, interpretacja Urzędu Skarbowego może różnić się od przyjętej przez Spółkę, co w konsekwencji może wpłynąć na nałożenie kary finansowej, która może mieć istotny wpływ na wyniki finansowe Spółki.

9. Ryzyko niewywiązania się kontrahentów z terminów płatności.

Spółka podpisując umowy ustala z odbiorcami harmonogram płatności. Istnieje ryzyko nieterminowego regulowania należności przez kontrahenta, co może mieć wpływ zarówno na zwiększenie kosztów finansowych, jak i na chwilowe pogorszenie płynności finansowej Spółki.

10. Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi.

Elementem charakterystycznym dla działalności prowadzonej przez Spółkę w zakresie realizowanych projektów jest uzależnienie od warunków atmosferycznych, które jest spotęgowane poprzez sezonowość wykonywanych prac (część prac musi być wykonana w okresie letnim, ewentualne opóźnienie prac może skutkować przesunięciem ostatecznego terminu oddania inwestycji na kolejny rok). Niesprzyjająca aura może doprowadzić do przekroczenia harmonogramów realizowanych projektów, a co za tym idzie do nieplanowanego wzrostu kosztów i obniżenia wyniku finansowego.

11. Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu zanieczyszczenia środowiska i protestami społecznymi.

Ze względu na specyfikę branży w której działa Spółka nie można wykluczyć zaistnienia sytuacji, w której zostaną na niego nałożone kary, bądź też zostanie on zobowiązany do naprawienia szkód związanych z zanieczyszczeniem środowiska naturalnego na użytkowanych przez niego nieruchomościach. W związku z planowanym ciągłym rozwojem przez Spółkę prowadzonej działalności i koniecznością pozyskania w tym celu nowych terenów, nie można wykluczyć, że w przyszłości powstaną nieprzewidziane koszty naprawy szkód lub nałożone zostaną na Spółkę kary pieniężne w związku z zanieczyszczeniami środowiska naturalnego na użytkowanych przez niego nieruchomościach.

Ponadto, istnieje również ryzyko oprotestowania realizowanych przez Spółkę inwestycji przez ekologów lub osoby sąsiadujące z terenem inwestycji. Protesty te mogą mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki finansowe lub perspektywy rozwoju Spółki.

12. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

Przychody realizowane przez Spółkę są w znaczącym stopniu uzależnione od koniunktury gospodarczej w Polsce, a tym samym na świecie. Cykle koniunkturalne wyznaczają kierunek i dynamikę rozwoju gospodarki Polski. Do głównych czynników makroekonomicznych wpływających na wyniki finansowe Spółki ma wpływ tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, poziom produkcji budownictwa i branży budowlano-montażowej, poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, polityka stóp procentowych, poziom zrównowżenia budżetu państwa, jak również dynamika wzrostu efektywności pracy i wynagrodzeń. Pogorszenie koniunktury może rodzić ryzyko zmiany harmonogramów realizacji inwestycji, zmiany poziomów cen i marż, zmiany kosztu pieniądza oraz zmiany wielkości popytu, co może negatywnie wpłynąć na osiągnięte przez Spółkę wyniki finansowe.

IX. PROGRAM DZIAŁAŃ NA 2013 ROK I LATA NASTĘPNE.

Perspektywa rozwoju Spółki i zamierzenia na 2013 rok i lata następne w dalszym ciągu związane są z:

- nawiązywaniem kontaktów z potencjalnymi kontrahentami;
- doprowadzeniem do zawarcia stosownych umów z potencjalnymi nabywcami nieruchomości;
- komercjalizacją nieruchomości oraz podejmowaniem wszelkich działań, jakie okażą się niezbędne do osiągnięcia powyższego celu;
- zakupem nieruchomości na własny rachunek;
- uzyskiwaniem stosownych zezwoleń i uzgodnień związanych z nieruchomością, w szczególności wynikających z obowiązujących przepisów prawa administracyjnego i budowlanego;
- sprzedażą nieruchomości wraz z utworzoną na nich infrastrukturą;
- dopuszczeniem i wprowadzeniem akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, zgodnie z odpowiednimi decyzjami stosownych instytucji polskiego rynku kapitałowego.

X. ZAKOŃCZENIE – PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU

Uwzględniając informacje zawarte w niniejszym sprawozdaniu z działalności Spółki oraz w sprawozdaniu finansowym Spółki – Zarząd ocenia, że kontynuacja działalności Spółki w dającym się przewidzieć horyzoncie czasowym nie jest zagrożona, a ponadto Spółka ma przed sobą bardzo dobre perspektywy rozwoju.

Katowice, dnia 20.06.2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

PREZES ZARZĄDU

Michał Goli

Michał Goli
Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Tadeusz Pulter

Tadeusz Pulter
Wiceprezes Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU

Mikołaj Bielecki
Mikołaj Bielecki

Mikołaj Bielecki
Członek Zarządu

II. OŚWIADCZENIE

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, Zarząd Spółki **GC INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA** przedstawia sprawozdanie finansowe za rok kończący się **31.12.2012**, na które składa się :

- Bilans sporządzony na dzień **31.12.2012**,
- Rachunek zysków i strat za okres **01.01.2012-31.12.2012**,
- Rachunek przepływów pieniężnych za okres **01.01.2012-31.12.2012**,
- Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres **01.01.2012-31.12.2012**,
- Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Do sprawozdania finansowego dołącza się sprawozdanie z działalności jednostki za okres objęty sprawozdaniem finansowym.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

Podpisy członków Zarządu :

PREZES ZARZĄDU

.....
Michał Boli

Wiceprezes Zarządu

.....
Tadeusz Pulter

CZŁONEK ZARZĄDU

.....
Mikołaj Bielecki

Podpis osoby odpowiedzialnej za prowadzenie ksiąg rachunkowych

GŁÓWNA KSIĘGOWA

.....
Barbara Szcotka

Główny Księgowy: Barbara Szcotka

Katowice dnia 20.06.2013 r.

III. INFORMACJA DODATKOWA

IIIA. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe **GC INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA**, z siedzibą w 40-615 KATOWICE, UL. GENERAŁA ZYGMUNTA WALERA JANKEGO 15 B zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz Kodeksem Spółek Handlowych.

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- **KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK ,**
- **WYKONYWANIE ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH Z WZNOSZENIEM BUDYNKÓW,**
- **ZAGOSPODAROWANIE I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK ,**

Klasyfikacja działalności według EKD przedstawia się następująco:

Działalność podstawowa:

- **KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK** ujęte wg EKD w dziale **7012 Z**, wg PKD 2007 : 6810Z

Działalność drugorzędna:

- **ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH** ujęte wg EKD w dziale **4521 A**, wg PKD 2007 : 4120 Z
- **DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY I INŻYNIERII ORAZ ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE** ujęte wg EKD w dziale **7420 A**, wg PKD 2007 : 7111 Z

Spółka została zarejestrowana w dniu **31.12.1996** roku przez Sąd Rejonowy w **KATOWICE** pod numerem **RHB 13846**

Spółka dokonała wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców w dniu **19.02.2003** pod numerem **KRS 0000152255**

Na mocy Uchwały Nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników **GC INVESTMENT SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z dnia 30 października 2009 r. nastąpiło przekształcenie w spółkę akcyjną .

W dniu **31.12.2009** r. Sąd Rejonowy Katowice- Wschód w Katowicach wydał postanowienie o wpisie do Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem **KRS : 0000343871**

Czas trwania Spółki zgodnie ze **STATUTEM SPÓŁKI** jest nieograniczony.

2. Prezentacja sprawozdań finansowych

Spółka prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się **01.01.2012** i kończący się **31.12.2012**.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, w nie zmniejszonym istotnie zakresie. Nie istnieją również okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Spółka jest podmiotem dominującym i sporządza sprawozdanie skonsolidowane grupy.

3. Porównywalność danych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za rok obrotowy **2012** oraz porównywalne dane finansowe za rok obrotowy **2011**.

4. Zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie **porównawczym**.

W sprawozdaniu finansowym Spółka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Spółki za dany rok obrotowy 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.



4.1. Rachunek zysków i strat

4.1.1. Przychody

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT) ujmowane w okresach, których dotyczą.

Przychody z wykonania niezakończonych usług

Przychody z wykonania niezakończonych usług, w tym budowlanej, ustala się na dzień bilansowy proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi, jeżeli stopień ten można ustalić w sposób wiarygodny. Spółka ustala stopień zaawansowania prac na podstawie:

- stosunku poniesionych kosztów do planowanej całkowitej wartości kosztów, niezbędnej do wykonania kontraktu,

Określony w ten sposób stopień zaawansowania prac stosowany jest do określenia wartości sprzedaży w stosunku do wartości przychodów wynikających z treści zawartych umów. Różnica pomiędzy tak ustaloną wartością sprzedaży a wartością zafakturowaną na odbiorców usług odnoszona jest w pozycję rozliczeń międzyokresowych.

W przypadku, gdy stopień zaawansowania nie zakończonych usług nie może być na dzień bilansowy ustalony w sposób wiarygodny, to przychód ustala się w wysokości poniesionych w danym okresie kosztów, nie wyższych jednak od kosztów, których pokrycie przychodami w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne.

4.1.2. Koszty

Spółka prowadzi koszty w układzie rodzajowym oraz w układzie kalkulacyjnym. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów obejmuje koszty bezpośrednio z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.

Część stałych pośrednich kosztów produkcji, która nie odpowiada poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych stanowi koszt okresu, w którym została poniesiona.

Na wynik finansowy Spółki wpływają ponadto:

- Pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółki w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko, kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn,
- Przychody finansowe z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi,
- Koszty finansowe z tytułu odsetek, strat ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi,



- Straty i zyski nadzwyczajne powstałe na skutek trudnych do przewidzenia zdarzeń nie związanych z ogólnym ryzykiem prowadzenia Spółki poza jej działalnością operacyjną.

4.1.3. Opodatkowanie

Wynik finansowy brutto korygują:

- bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych,
- zmiany stanu aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

4.1.3.1. Podatek dochodowy bieżący

Bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych są naliczone zgodnie z przepisami podatkowymi.

4.1.3.2. Podatek dochodowy odroczony

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, którego jest podatnikiem.

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.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

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

4.2. Bilans

4.2.1. Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia dla kosztów prac rozwojowych, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Za wartości niematerialne i prawne uznaje się:

- koszty prac rozwojowych zakończonych pozytywnym wynikiem, który zostanie wykorzystany do produkcji,
- nabytą wartość firmy,
- nabyte prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje i koncesje,
- nabyte prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych,
- know-how

Wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą liniową w okresie przewidywanej ekonomicznej użyteczności, według następujących zasad:

- | | |
|---|---------|
| - koszty prac rozwojowych | 5 lat, |
| - wartość firmy | 5 lat, |
| - nabyte prawa majątkowe, licencje i koncesje | 2 lata, |
| - oprogramowanie komputerów | 2 lata, |
| - pozostałe wartości niematerialne i prawne | 2 lata, |

Wartości niematerialne i prawne o jednostkowej wartości nie przekraczającej 1 tys. zł w dniu przyjęcia do użytkowania są księgowane bezpośrednio w koszty, wartości niematerialne i prawne o jednostkowej wartości mieszczącej się w przedziale 1 tys. zł do 3,5 tys. zł - jednorazowy odpis amortyzacyjny w wysokości 100 % wartości, natomiast wartości niematerialne i prawne o jednostkowej wartości powyżej 3,5 tys. zł amortyzowane są metodą liniową

4.2.2. Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny składników majątku), pomniejszonych o skumulowane umorzenie a także o dokonane odpisy z tytułu utraty wartości.

Do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych zalicza się koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe. Koszty obsługi pomniejsza się o uzyskane przychody z nim związane.

Zgodnie z Ustawą o Rachunkowości wartość początkowa i dotychczas dokonane od środków trwałych odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) mogą na podstawie odrębnych przepisów, ulegać aktualizacji wyceny. Ustalona w wyniku aktualizacji wyceny wartość księgowa netto środka trwałego nie powinna być wyższa od realnej wartości, której odpisanie w przewidywanym okresie jego dalszego używania jest ekonomicznie uzasadnione.

Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów. W stosunku do środków trwałych nabytych i wprowadzonych do ewidencji przed dniem 1 stycznia 2000 roku stosowane są stawki wynikające z rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 17 stycznia 1997 roku w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Określają one wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodu.

Składniki majątku o wartości początkowej nie przekraczającej 1 tys. zł w dniu przyjęcia do użytkowania są księgowane bezpośrednio w koszty, składniki majątku o jednostkowej wartości mieszczącej się w przedziale 1 tys. zł do 3,5 tys. zł są jednorazowo amortyzowane w 100 % w miesiącu przyjęcia środka trwałego do używania, natomiast składniki majątku o wartości początkowej powyżej 3,5 tys. zł amortyzowane są metodą liniową.

Środki trwałe umarzane są według metody liniowej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Zastosowane stawki amortyzacyjne są następujące:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów,	2,5%,
- budowle i budynki	2,5%,
- urządzenia techniczne i maszyny, (z wyłączeniem sprzętu komputerowego),	od 7% do 25%,
- sprzęt komputerowy,	30%,
- środki transportu,	20%,
- inne środki trwałe.	20%

4.2.3. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie zalicza się koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe. Koszty obsługi pomniejsza się o uzyskane przychody z nim związane.

4.2.4. Inwestycje długoterminowe

4.2.4.1. Nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne i inne inwestycje nie stanowiące aktywów finansowych zaliczone do aktywów wycenia się według wartości rynkowej, co jest zgodne z polityką rachunkowości Spółki. Wycena następuje na podstawie operatu szacunkowego nieruchomości sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Decyzję o kwalifikacji nabytych przez Spółkę aktywów do inwestycji w nieruchomości podejmuje Zarząd.

Kwalifikacja aktywów do nieruchomości inwestycyjnych jest możliwa po spełnieniu następujących warunków łącznie :

- nie są przeznaczone do sprzedaży w krótkim okresie czasu ,
- utrzymywane są w posiadaniu ze względu na długotrwały wzrost ich wartości ,
- nie są zajmowane przez właściciela .



4.2.4.2. Długoterminowe aktywa finansowe:

Udziały lub akcje wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości .

Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

4.2.5. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe

Aktywa finansowe uznaje się za nabyte, a **zobowiązania finansowe** za powstałe w przypadku zawarcia przez jednostkę kontraktu, który powoduje powstanie aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego albo instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe, w tym również pochodne instrumenty finansowe i zawarte transakcje terminowe, z których wynika zobowiązanie lub prawo do nabycia lub sprzedaży w przyszłym terminie ustalonej ilości określonych instrumentów finansowych, po ustalonej cenie, wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu. Aktywa finansowe nabyte na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych, w zależności od przyjętej metody, pod datą zawarcia transakcji lub na dzień rozliczenia transakcji.

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, tj. 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.

Jednostka klasyfikuje instrumenty finansowe w dniu ich nabycia lub powstania do następujących kategorii:

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

4.2.5.1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu, w tym zaliczone do aktywów instrumenty pochodne, to aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych, albo aktywa o krótkim czasie trwania nabytego instrumentu, a także inne składniki portfela, co do których jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.



Wycenia się je nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej, bez jej pomniejszenia o koszty transakcji, jakie jednostka poniosłaby zbywając te aktywa lub wyłączając je z ksiąg rachunkowych z innych przyczyn, chyba że wysokość tych kosztów byłaby znacząca.

Skutki okresowej wyceny (przeszacowania do wartości godziwej), z wyjątkiem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego w którym nastąpiło przeszacowanie.

Gdy wartość godziwa nie może być wiarygodnie zmierzona, aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w skorygowanej cenie nabycia. Przez skorygowaną cenę nabycia należy rozumieć wartość nabytych aktywów finansowych pomniejszona o należne wpłaty.

4.2.5.2. Pożyczki udzielone i należności własne, niezależnie od terminu wymagalności, to aktywa finansowe powstałe wskutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych oraz obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli zbywający nie utracił kontroli nad tymi instrumentami. Pożyczki udzielone i należności własne, które jednostka przeznacza do sprzedaży w krótkim terminie zalicza się do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Wycenia się je nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej, niezależnie od tego, czy jednostka zamierza utrzymać je do terminu wymagalności czy też nie.

Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej należy wycenić w kwocie wymaganej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej tej należności wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę nie różni się istotnie od kwoty wymaganej zapłaty.

Skutki przeszacowania, to jest odpisy z tytułu dyskonta lub premii, jak również pozostałe różnice ustalone na dzień ich wyłączenia z ksiąg rachunkowych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

4.2.5.3. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności to nie zakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których kontrakty określają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych o ile jednostka zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu gdy staną się one wymagalne.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności, dla których jest ustalony termin wymagalności, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej.

Skutki przeszacowania, to jest odpisy z tytułu dyskonta lub premii, jak również pozostałe różnice ustalone na dzień ich wyłączenia z ksiąg rachunkowych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności, dla których nie jest ustalony termin wymagalności wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w cenie nabycia.

4.2.5.4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to instrumenty nie spełniające warunków zaliczenia do innych kategorii aktywów finansowych.

Wycenia się je nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej, bez jej pomniejszenia o koszty transakcji, jakie jednostka poniosłaby zbywając te aktywa lub wyłączając je z ksiąg rachunkowych z innych przyczyn, chyba że wysokość tych kosztów byłaby znacząca.

Skutki przeszacowania aktywów finansowych zakwalifikowanych do kategorii dostępnych do sprzedaży i wycenianych w wartości godziwej, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych, wykazuje się:

- **zyski lub straty z przeszacowania zalicza się do przychodów lub kosztów finansowych okresu w którym nastąpiło przeszacowanie,**

Gdy wartość godziwa nie może być wiarygodnie zmierzona, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w skorygowanej cenie nabycia. Skutki przeszacowania, jak również pozostałe różnice ustalone na dzień ich wyłączenia z ksiąg rachunkowych, zalicza się wówczas odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

4.2.5.5. Zobowiązania finansowe, z wyjątkiem pozycji zabezpieczanych, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w **wysokości skorygowanej ceny nabycia**. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne o charakterze zobowiązań wycenia się w wartości godziwej.

4.2.5.6. Instrumenty pochodne

a) Uznawanie i wycena instrumentów pochodnych w bilansie

Instrumenty pochodne ujmowane są w księgach, w momencie gdy Spółka staje się stroną wiążącej umowy. W przypadku instrumentów nabytych, instrumenty te ujmowane są jako aktywa finansowe w wartości początkowej, którą stanowi cena nabycia danego instrumentu lub - w przypadku instrumentów wystawionych - w zobowiązaniach finansowych, w wysokości ceny sprzedaży danego instrumentu. W przypadku opcji wartość początkową stanowi otrzymana lub zapłacona premia, z uwzględnieniem kosztów transakcji.

Na dzień bilansowy instrumenty pochodne wyceniane są w bilansie do wartości godziwej. Instrumenty pochodne o wartości godziwej większej od zera są aktywami finansowymi i wykazywane są w aktywach finansowych, zaś instrumenty o ujemnej wartości godziwej stanowią zobowiązania finansowe i wykazywane są w zobowiązaniach finansowych.

b) Wartość godziwa

Oszacowana wartość godziwa odpowiada kwocie możliwej do uzyskania lub koniecznej do zapłaty w celu zbycia pozycji otwartych na dzień bilansowy.

c) Ujęcie skutków zmian wartości godziwej i zysków lub strat z realizacji instrumentu

Ujęcie skutków zmian wartości godziwej bądź zysków i strat z realizacji instrumentów pochodnych zależy od ich przeznaczenia. Instrumenty dzielą się na instrumenty zabezpieczające oraz instrumenty przeznaczone do obrotu. W grupie instrumentów zabezpieczających wyróżniane są instrumenty zabezpieczające wartość godziwą i instrumenty zabezpieczające przyszłe przepływy środków pieniężnych.

d) Ujęcie instrumentów pochodnych przeznaczonych do obrotu

Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej instrumentu pochodnego przeznaczonego do obrotu wskutek wyceny na dzień bilansowy bądź też w wyniku jego rozliczenia odnoszone są jako koszty lub przychody finansowe w rachunek zysków i strat, w okresie, w którym powstały.

4.2.6. Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Poszczególne grupy zapasów są wyceniane w następujący sposób:

<u>Materiały</u>	cena nabycia
<u>Półprodukty i produkty w toku</u>	koszt wytworzenia
<u>Produkty gotowe</u>	koszt wytworzenia
<u>Towary</u>	cena nabycia

W Spółce towarami są grunty, grunty zabudowane, prawa majątkowe do dalszej odsprzedaży. Ich wycena obejmuje oprócz ceny zakupu również koszty podatku od czynności cywilno prawnych, opłaty notarialne, opłaty sądowe, koszty doradztwa prawnego, koszty wyburzeń, wycinki drzew, koszty uzgodnień budowlanych, koszty projektów.

Cena nabycia obejmuje koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika do stanu zdatnego do wprowadzenia do obrotu.

Do kosztów wytworzenia produktu nie zalicza się kosztów:

- wynikających z niewykorzystanych zdolności produkcyjnych i strat produkcyjnych,
- ogólnego zarządu, nie związanych z doprowadzaniem produktu do postaci i miejsca, w jakich się znajduje na dzień wyceny,
- magazynowania wyrobów gotowych i półproduktów, chyba że poniesienie tych kosztów jest niezbędne w procesie produkcji,
- sprzedaży produktów.

W sytuacjach uzasadnionych niezbędnym, przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży bądź długim okresem wytwarzania produktu, cenę nabycia lub koszt wytworzenia zwiększa się o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów lub produktów w okresie ich przygotowania do sprzedaży bądź wytworzenia i związanych z nimi różnic kursowych, pomniejszone o przychody z tego tytułu.

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników majątku obrotowego dokonane w związku z trwałą utratą ich wartości lub spowodowane wyceną doprowadzającą ich wartość do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania pomniejszającą wartość pozycji w bilansie i zalicza się je odpowiednio do:

- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów wytworzenia sprzedanych produktów lub usług,
- kosztów sprzedaży.

Stosowane metody rozchodu :

- w drodze szczegółowej identyfikacji rzeczywistych cen (kosztów) tych składników aktywów, które dotyczą ściśle określonych przedsięwzięć, niezależnie od daty ich zakupu lub wytworzenia.

Koszty wytworzenia nie zakończonej usługi wykonywanej na podstawie długotrwałych umów obejmują koszty poniesione od dnia zawarcia odpowiedniej umowy do dnia bilansowego. Koszty poniesione przed zawarciem umowy związane z realizacją jej przedmiotu, zaliczane są do aktywów, jeżeli pokrycie w przyszłości tych kosztów przychodami uzyskanymi od zamawiającego jest prawdopodobne.



Przychody z wykonania nie zakończonej usługi, w tym budowlanej objętej umową, w okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy, wykonanej na dzień bilansowy w istotnym stopniu, ustala się na dzień bilansowy proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi, jeżeli stopień ten można ustalić w sposób wiarygodny.

4.2.7. Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Należności wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po kursie kupna stosowanym w tym dniu przez bank, z którego usług korzysta jednostka, nie wyższym jednak od kursu średniego ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

Różnice kursowe od należności wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy zapłacie zalicza się odpowiednio: ujemne do kosztów finansowych i dodatnie do przychodów finansowych. W uzasadnionych przypadkach odnosi się je do kosztu wytworzenia produktów, usług lub ceny nabycia towarów a także wytworzenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych (odpowiednio na zwiększenie lub zmniejszenie tych kosztów).

4.2.8. Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

Wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po kursie kupna stosowanym w tym dniu przez bank, z którego usług korzysta jednostka, nie wyższym jednak od kursu średniego ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

4.2.9. Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

W tej pozycji ujmowana jest nadwyżka przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych.

4.2.10. Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa, statutu spółki.

Kapitał zakładowy spółki kapitałowej wykazuje się w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału.

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku, przeniesienia z kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny oraz nadwyżki wartości emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszonej o koszty tej emisji. Pozostała część kosztów emisji zaliczana jest do kosztów finansowych.

Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia i wykazywane w kwocie ujemnej w kapitale własnym.

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów jest to kapitał powstały jako skutek aktualizacji wyceny aktywów trwałych a ostatnia aktualizacja na podstawie odrębnych przepisów miała miejsce na dzień 1 stycznia 1995 roku. W przypadku zbycia lub likwidacji składnika majątku odpowiednia część kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy. Odpis z tytułu trwałej utraty wartości aktywów trwałych, który uprzednio podlegał aktualizacji wyceny pomniejsza kapitał z aktualizacji do wysokości części kapitału, która dotyczy tego składnika majątku trwałego.

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny zwiększają również skutki przeszacowania inwestycji zaliczonych do aktywów trwałych powodujące wzrost ich wartości do poziomu cen rynkowych. Kapitał z aktualizacji wyceny zmniejszają, do wysokości kwoty, o którą podwyższono z tego tytułu kapitał z aktualizacji wyceny, skutki obniżenia wartości inwestycji uprzednio przeszacowanej, jeżeli kwota różnicy z przeszacowania nie była rozliczona do dnia wyceny. Skutki obniżenia wartości inwestycji w części przekraczającej utworzoną uprzednio część kapitału z aktualizacji zalicza się w koszty finansowe okresu sprawozdawczego.

4.2.11. Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania i wycenia się je na dzień bilansowy w wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

Rezerwy tworzone są na poniższe tytuły:

- straty z transakcji gospodarczych w toku,
- udzielone gwarancje i poręczenia,
- skutki toczącego się postępowania sądowego i odwoławczego,
- przyszłe świadczenia pracownicze – nagrody jubileuszowe,
- odpawy emerytalno-rentowe,
- przyszłe zobowiązania związane z restrukturyzacją.

Rezerwy na przyszłe świadczenia pracownicze tworzone są na bazie memoriałowej w oparciu o własne szacunki.

4.2.12. Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty z wyjątkiem zobowiązań, których uregulowanie zgodnie z umową następuje przez wydanie innych niż środki pieniężne aktywów finansowych lub wymiany na instrumenty finansowe – które wycenia się według wartości godziwej.

Jeżeli termin wymagalności przekracza jeden rok od daty bilansowej, salda tych zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań z tyt. dostaw i usług, wykazuje się jako długoterminowe. Pozostałe części sald wykazywane są jako krótkoterminowe.



Zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po kursie sprzedaży stosowanym w tym dniu przez bank, z którego usług korzysta jednostka, nie niższym jednak od kursu średniego ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.

Różnice kursowe dotyczące zobowiązań wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy uregulowaniu zalicza się odpowiednio: ujemne do kosztów finansowych i dodatnie do przychodów finansowych. W uzasadnionych przypadkach odnosi się je do kosztu wytworzenia produktów, usług lub ceny nabycia towarów a także wytworzenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych.

4.2.13. Inne rozliczenia międzyokresowe

a) Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Do biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się:

- rezerwę z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi,
- wartość wykonanych na rzecz jednostki świadczeń, które nie zostały zafakturowane, a na mocy umowy wykonawca nie był zobowiązany do jej zafakturowania,
- koszty z tytułu opłat za emisję zanieczyszczeń,

b) Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,
- środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równolegle do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł,
- ujemną wartość firmy,
- nadwyżka zafakturowanych przychodów nad zarachowanymi dotycząca kontraktów długoterminowych.

4.3 Wycena transakcji w walutach obcych

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie:

- kupna lub sprzedaży walut stosowanym przez bank, z którego usług korzysta jednostka – w przypadku operacji sprzedaży lub kupna walut oraz operacji zapłaty należności lub zobowiązań,

- średnim ustalonym 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.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych:

- składniki aktywów (z wyłączeniem udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności) i pasywów - po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski,
- w jednostkach prowadzących kupno i sprzedaż walut obcych gotówkę wycenia się - po kursie, po którym nastąpił jej zakup, jednak w wysokości nie wyższej od średniego kursu ustalonego na dzień wyceny dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe dotyczące inwestycji długoterminowych wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny, rozlicza się z kapitałem z aktualizacji wyceny. Skutki przeszacowania inwestycji zaliczonych do aktywów trwałych powodujące wzrost ich wartości do poziomu cen rynkowych, zwiększają kapitał z aktualizacji wyceny. Skutki obniżenia wartości inwestycji w części przekraczającej utworzoną uprzednio część kapitału z aktualizacji zalicza się w koszty finansowe okresu sprawozdawczego.

Różnice kursowe dotyczące pozostałych aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych zalicza się do przychodów i kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach – do kosztu wytworzenia produktu lub ceny nabycia towaru, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

4.4. **Czynniki ryzyka finansowego oraz sposób zarządzania ryzykiem finansowym** **informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego**

Działalność Spółki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka :

Ryzyko związane z nasileniem działalności konkurencyjnej

Rynek, na którym działa Spółka, charakteryzuje wysoki stopień konkurencyjności. Spółka ogranicza niniejsze ryzyko m.in. poprzez umacnianie pozycji na obecnych rynkach oraz przez wysoką jakość świadczonych usług.

Ryzyko związane ze zmianami kursów walutowych

Zmiany kursów walut w stosunku do złotego nie miało zastosowania w odniesieniu do Spółki wobec braku kontraktów zawartych przez Spółkę w walucie obcej.

Ryzyko związane ze zmianą kosztów prowadzonej działalności

Koszty operacyjne i inne koszty Spółki mogą wzrosnąć przy jednoczesnym braku rekompensaty w postaci przychodów. Wzrost kosztów mogą spowodować m.in. wzrost cen materiałów budowlanych, zmiany przepisów prawnych, inflacja.

Ryzyko związane z płynnością finansową

Dodatkowe ryzyka związane z realizacją kontraktów mogą wiązać się z koniecznością usunięcia ewentualnych wad i usterek przedmiotu umowy, ewentualną zapłatą kar umownych oraz odstąpieniem od umowy. Może ponadto wystąpić sytuacja niewywiązania się kontrahenta z terminów płatności za wykonane przez Spółkę prace, co może doprowadzić do problemów z płynnością finansową. Dodatkowo nie można wykluczyć, iż w przyszłości kontrahenci nie będą w stanie regulować swoich zobowiązań w terminie, przez co może nastąpić wzrost wartości należności przeterminowanych.

4.5. Zmiany zasad rachunkowości w okresie sprawozdawczym

W ROKU 2012 R. SPÓŁKA NIE DOKONAŁA ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI.

5. Należy podać:

- a) informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty.

W 2012 roku miała miejsce korekta sprzedaży towaru (nieruchomości) w wyniku rozwiązania umowy sprzedaży, która wystąpiła w 2011 roku. Spółka zdarzenie to rozpoznała jako korektę transakcji dokonanej w latach ubiegłych. Efekt ujęcia korekty powyższej transakcji został zaprezentowany jako nierozliczona strata ubiegłych w wartości 941.761,55 zł.

- b) informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym,

NIE WYSTĄPIŁO

- c) przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale własnym,

NIE WYSTĄPIŁO,

- d) informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy;



Dane porównywalne sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2011 roku w wyniku korekty błęd)du opisanego w punkcie 5 a wprowadzenia do sprawozdania finansowego przedstawiają się następująco (w zł) :

Wyszczególnienie	Zatwierdzone sprawozdanie finansowe na 31 grudnia 2011 roku	Korekta błędu	Sprawozdanie finansowe doprowadzone do porównywalności danych na 31 grudnia 2011 roku
B. Aktywa obrotowe	160 917 954,50	-1 162 667,55	159 755 286,95
I. Zapasy	57 094 410,72	917 332,45	58 011 743,17
4.Towary	52 280 631,07	917 332,45	53 197 963,52
II. Należności krótkoterminowe	54 802 936,33	-2 080 000,00	52 722 936,33
2. Należności od pozostałych jednostek	53 575 403,00	-2 080 000,00	51 495 403,00
a) z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty	51 628 387,31	-2 080 000,00	49 548 387,31
- do 12 miesięcy	50 048 421,01	-2 080 000,00	47 968 421,01
Aktywa razem	225 949 260,41	-1 162 667,55	224 786 592,86

Wyszczególnienie	Zatwierdzone sprawozdanie finansowe na 31 grudnia 2011 roku	Korekta błędu	Sprawozdanie finansowe doprowadzone do porównywalności danych na 31 grudnia 2011 roku
A. Kapitał własny	69 649 869,79	-941 761,55	68 708 108,24
Wynik finansowy netto roku obrachunkowego	7 265 972,87	-941 761,55	6 324 211,32
B .Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	156 229 390,62	-220 906,00	156 008 484,62
III. Zobowiązania krótkoterminowe	82 987 490,31	-220 906,00	82 766 584,31
2. Wobec pozostałych jednostek	81 815 847,25	-220 906,00	81 594 941,25
g)z tytułu podatków , ceł , ubezpieczeń i innych świadczeń	3 479 447,51	-220 906,00	3 258 541,51
Pasywa razem	225 949 260,41	-1 162 667,55	224 786 592,86

6. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:

a) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:

- nazwę (firmę) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej,
- liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,
- cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji.

NIE WYSTĄPIŁO

b) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:

- nazwy (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru,
- liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia,

- przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia.

NIE WYSTĄPIŁO

7. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje oraz wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane. Informacja powinna zawierać również opis podejmowanych, bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

NIE WYSTĄPIŁO

8. W przypadku, gdy inne informacje, niż wymienione powyżej, mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje.

Katowice, dnia 20 .06.2013.r.

Podpisy Zarządu:

PREZES ZARZĄDU

Michał Goli

Wiceprezes Zarządu

Tadeusz Pultar

CZŁONEK ZARZĄDU

Mikołaj Bielecki

Sporządzający sprawozdanie:

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Barbara Szczotka

Główny Księgowy: Barbara Szczotka

IV. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT :

1. WARIANT PORÓWNAWCZY – PODSTAWOWY
2. WARIANT KALKULACYJNY – ZAPREZENTOWANY W CELACH INFORMACYJNYCH

V. BILANS

VI. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

VII. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

VIII. INFORMACJA DODATKOWA (DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA)

(pieczęć jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [wariant porównawczy] za okres 2012

	Nota	2012	2011
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1	62 828 863,61	59 593 639,00
– od jednostek powiązanych		22 925 503,81	1 694 777,76
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		26 193 959,37	3 043 067,05
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		-1 205 950,18	667 161,17
III. Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		381 599,42	223 710,78
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		37 459 255,00	55 659 700,00
B. Koszty działalności operacyjnej	4	58 354 858,07	40 215 334,38
I. Amortyzacja		108 081,03	228 200,32
II. Zużycie materiałów i energii		617 705,91	698 197,24
III. Usługi obce		22 647 311,72	5 095 395,92
IV. Podatki i opłaty, w tym:		747 106,03	525 715,84
– podatek akcyzowy		0,00	0,00
V. Wynagrodzenia		4 138 288,15	4 649 056,79
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		616 216,93	559 924,29
VII. Pozostałe koszty rodzajowe		438 727,15	230 279,87
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		29 041 421,15	28 228 564,11
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		4 474 005,54	19 378 304,62
D. Pozostałe przychody operacyjne	5	15 588 339,47	4 015 482,89
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		52 233,96	2 723,58
II. Dotacje		0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne		15 536 105,51	4 012 759,31
E. Pozostałe koszty operacyjne	6	1 313 100,72	1 814 242,68
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		225 754,96	89 502,61
III. Inne koszty operacyjne		1 087 345,76	1 724 740,07
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		18 749 244,29	21 579 544,83
G. Przychody finansowe	10	7 071 050,02	2 610 944,35
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		134,00	14,90
– od jednostek powiązanych		0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:		7 070 916,02	2 610 929,45
– od jednostek powiązanych		5 401 016,13	1 871 076,07
III. Zysk ze zbycia inwestycji		0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
V. Inne		0,00	0,00
H. Koszty finansowe	11	18 787 485,23	15 013 431,37
I. Odsetki, w tym:		18 356 435,23	13 311 781,54
– dla jednostek powiązanych		246 284,14	20 917,80
II. Strata ze zbycia inwestycji		0,00	1 532 080,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
IV. Inne		431 050,00	169 569,83
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)		7 032 809,08	9 177 057,81
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	12	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne		0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne		0,00	0,00
K. Zysk (strata) brutto (I+J)		7 032 809,08	9 177 057,81

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Barbara Szczotka

PREZES ZARZĄDU

Michał Goli

Wiceprezes Zarządu

Tadeusz Pulter

CZŁONEK ZARZĄDU

Mikołaj Bielecki

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [wariant porównawczy] za okres 2012 - ciąg dalszy z poprzedniej strony

	Nota	2012	2011
L. Podatek dochodowy	13	1 625 928,11	1 911 084,94
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
N. Zysk (strata) netto (K-L-M)		5 406 880,97	7 265 972,87

Sporządzono KATOWICE dnia 20.06.2013
(miejscowość)

20.06.2013
(data)

GLÓWNY KSIĘGOWY : BARBARA SZCZOTKA

(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

GLÓWNA KSIĘGOWA
Barbara Szczotka
Barbara Szczotka

PREZES ZARZĄDU

Michał Goli
Michał Goli

Wiceprezes Zarządu

Tadeusz Pulter
Tadeusz Pulter

CZŁONEK ZARZĄDU

Mikołaj Bielecki
Mikołaj Bielecki

(8)
(pieczęć jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [wariant kalkulacyjny] za okres 2012

	Nota	2012	2011
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	1	63 653 214,37	58 702 767,05
– od jednostek powiązanych		22 925 503,81	1 694 777,76
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		26 193 959,37	3 043 067,05
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		37 459 255,00	55 659 700,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		48 941 761,06	30 526 621,04
– jednostkom powiązanym		16 591 563,70	1 462 805,92
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	4	19 900 339,91	2 298 056,93
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		29 041 421,15	28 228 564,11
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)		14 711 453,31	28 176 146,01
D. Koszty sprzedaży		491 235,97	235 076,37
E. Koszty ogólnego zarządu		9 746 211,80	8 562 765,02
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		4 474 005,54	19 378 304,62
G. Pozostałe przychody operacyjne	5	15 588 339,47	4 015 482,89
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		52 233,96	2 723,58
II. Dotacje		0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne		15 536 105,51	4 012 759,31
H. Pozostałe koszty operacyjne	6	1 313 100,72	1 814 242,68
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		225 754,96	89 502,61
III. Inne koszty operacyjne		1 087 345,76	1 724 740,07
I. Zysk(strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		18 749 244,29	21 579 544,83
J. Przychody finansowe	10	7 071 050,02	2 610 944,35
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		134,00	14,90
– od jednostek powiązanych		0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:		7 070 916,02	2 610 929,45
– od jednostek powiązanych		5 401 016,13	1 871 076,07
III. Zysk ze zbycia inwestycji		0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
V. Inne		0,00	0,00
K. Koszty finansowe	11	18 787 485,23	15 013 431,37
I. Odsetki, w tym:		18 356 435,23	13 311 781,54
– dla jednostek powiązanych		246 284,14	20 917,80
II. Strata ze zbycia inwestycji		0,00	1 532 080,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
IV. Inne		431 050,00	169 569,83
L. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)		7 032 809,08	9 177 057,81
M. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (M.I.-M.II.)	12	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne		0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne		0,00	0,00
N. Zysk (strata) brutto (L+M)		7 032 809,08	9 177 057,81
O. Podatek dochodowy	13	1 625 928,11	1 911 084,94
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
R. Zysk (strata) netto (N-O-P)		5 406 880,97	7 265 972,87

20.06.2013

Sporządzono KATOWICE dnia 20.06.2013
(miejscowość)

(data)

GŁÓWNY KSIĘGOWY : BARBARA SZCZOTKA

(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Barbara Szczotka

PREZES ZARZĄDU

Michał Goli

viceprezes Zarządu

Tadeusz Pulter

CZŁONEK ZARZĄDU
Mikołaj Bielecki

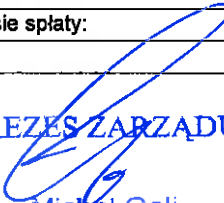
GC INVESTMENT S.A.
 ul. Can. Z. W. Jankego 15B, 40-615 Katowice
 tel. (032) 603-85-70 fax: (032) 603-85-71
 NIP: 954-22-56-255 Regon: 276244722
 (pieczęćka jednostki)

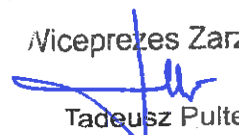
BILANS na dzień 31.12.2012

AKTYWA	Nota	31.12.2012	31.12.2011
A. AKTYWA TRWAŁE		116 160 879,42	65 031 305,91
I. Wartości niematerialne i prawne	16	116 295,58	148 916,01
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2. Wartość firmy		0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne		116 295,58	148 916,01
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe		166 320,65	155 590,04
1. Środki trwałe	17	166 320,65	155 590,04
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)		0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		87 225,88	37 990,24
c) urządzenia techniczne i maszyny		30 387,27	55 431,13
d) środki transportu		1 586,95	15 559,03
e) inne środki trwałe		47 120,55	46 609,64
2. Środki trwałe w budowie	3	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	21	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych		0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek		0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	22	112 491 014,00	64 006 238,50
1. Nieruchomości		32 791 430,00	23 368 584,00
2. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe		79 699 584,00	40 637 654,50
a) w jednostkach powiązanych		42 618 349,50	3 561 100,00
– udziały lub akcje		42 618 349,50	3 561 100,00
– inne papiery wartościowe		0,00	0,00
– udzielone pożyczki		0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		37 081 234,50	37 076 554,50
– udziały lub akcje		891 234,50	886 554,50
– inne papiery wartościowe		36 190 000,00	36 190 000,00
– udzielone pożyczki		0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28	3 387 249,19	720 561,36
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3 387 249,19	720 561,36
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE		173 742 528,02	160 917 954,50
I. Zapasy	24	79 656 374,98	57 094 410,72
1. Materiały		0,00	360,00
2. Półprodukty i produkty w toku		309 410,94	1 526 861,12
3. Produkty gotowe		0,00	0,00
4. Towary		73 826 181,26	52 280 631,07
5. Zaliczki na dostawy		5 520 782,78	3 286 558,53
II. Należności krótkoterminowe	25	29 787 314,11	54 802 936,33
1. Należności od jednostek powiązanych		7 452 586,86	1 227 533,33
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:		6 988 122,77	1 206 971,68
– do 12 miesięcy		6 568 122,77	1 206 971,68
– powyżej 12 miesięcy		420 000,00	0,00
b) inne		464 464,09	20 561,65
2. Należności od pozostałych jednostek		22 334 727,25	53 575 403,00
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:		17 791 468,16	51 628 387,31
– do 12 miesięcy		16 109 201,86	50 048 421,01

GŁÓWNA KSIĘGOWA

 Barbara Szczotka

PREZES ZARZĄDU

 Michał Goli

Viceprezes Zarządu

 Tadeusz Pulter

CZŁONEK ZARZĄDU

 Mikolaj Bielecki

GC INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA

BILANS na dzień 31.12.2012 - ciąg dalszy z poprzedniej strony

AKTYWA	Nota	31.12.2012	31.12.2011
– powyżej 12 miesięcy		1 682 266,30	1 579 966,30
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		89 990,20	800 761,92
c) inne		4 453 268,89	1 146 253,77
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	26	64 140 588,99	48 902 588,49
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		64 140 588,99	48 902 588,49
a) w jednostkach powiązanych		52 784 104,72	31 275 018,73
– udziały lub akcje		0,00	0,00
– inne papiery wartościowe		0,00	0,00
– udzielone pożyczki		52 784 104,72	31 275 018,73
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		9 008 786,72	17 521 337,30
– udziały lub akcje		0,00	0,00
– inne papiery wartościowe		0,00	0,00
– udzielone pożyczki		9 007 826,87	17 520 377,45
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe		959,85	959,85
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	27	2 347 697,55	106 232,46
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach		2 112 189,95	106 232,46
– inne środki pieniężne		235 507,60	0,00
– inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28	158 249,94	118 018,96
SUMA AKTYWÓW		289 903 407,44	225 949 260,41

Sporządzono KATOWICE dnia 20.06.2013
(miejscowość)

GŁÓWNY KSIĘGOWY: BARBARA SZCZOTKA
(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Barbara Szczotka
Barbara Szczotka

20.06.2013

(data)

PREZES ZARZĄDU

Michał Goli
Michał Goli

Wiceprezes Zarządu

Tadeusz Pulter
Tadeusz Pulter

CZŁONEK ZARZĄDU

Mikołaj Bielecki
Mikołaj Bielecki

GC INVESTMENT S.A.ul. Gen. Z. W. Jankiego 15B, 40-615 Katowice
tel. (032) 603-85-70 fax: (032) 603-85-71
NIP: 954-22-56-255 Regon: 276244722(6)
(pieczęć jednostki)**BILANS na dzień 31.12.2012**

PASYWA	Nota	31.12.2012	31.12.2011
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY		97 800 062,21	69 649 869,79
I. Kapitał (fundusz) podstawowy		32 438 184,00	25 007 184,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		60 896 758,79	37 376 712,92
V. Kapitał (fundusz) rezerwowy z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		0,00	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		- 941 761,55	0,00
VIII. Zysk (strata) netto		5 406 880,97	7 265 972,87
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		192 103 345,23	156 299 390,62
I. Rezerwy na zobowiązania	29	6 247 622,98	1 174 745,98
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 420 161,92	1 127 545,98
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		15 700,00	15 700,00
– długoterminowa		15 700,00	15 700,00
– krótkoterminowa		0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy		811 761,06	31 500,00
– długoterminowe		791 761,06	0,00
– krótkoterminowe		20 000,00	31 500,00
II. Zobowiązania długoterminowe	34	105 357 971,72	72 137 154,33
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek		105 357 971,72	72 137 154,33
a) kredyty i pożyczki		29 592 464,26	22 443 032,48
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		75 718 463,93	49 550 507,77
c) inne zobowiązania finansowe		47 043,53	143 614,08
d) inne		0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	35	80 497 750,53	82 987 490,31
1. Wobec jednostek powiązanych		3 734 153,03	1 099 641,80
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		112 608,24	128 724,00
– do 12 miesięcy		112 608,24	128 724,00
– powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		3 621 544,79	970 917,80
2. Wobec pozostałych jednostek		76 689 540,11	81 815 847,25
a) kredyty i pożyczki		33 372 901,21	17 476 415,65
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		23 453 210,98	42 305 113,18
c) inne zobowiązania finansowe		52 983,54	8 041,06
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		10 449 730,46	3 436 131,99
– do 12 miesięcy		9 041 829,00	2 417 202,81
– powyżej 12 miesięcy		1 407 901,46	1 018 929,18
e) zaliczki otrzymane na dostawy		4 496 504,26	14 838 259,26
f) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń		3 542 354,38	3 479 447,51
h) z tytułu wynagrodzeń		289 458,83	260 166,60
i) inne		1 032 396,45	12 272,00
3. Fundusze specjalne		74 057,39	72 001,26
IV. Rozliczenia międzyokresowe	28	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00

GŁÓWNA KSIĘGOWA
*Barbara Sączotka*PREZES ZARZĄDU
*Michał Goli*Wiceprezes Zarządu
*Tadeusz Pulter*CZŁONEK ZARZĄDU
Mikołaj Bielecki

GC INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA

BILANS na dzień 31.12.2012 - ciąg dalszy z poprzedniej strony

PASYWA	Nota	31.12.2012	31.12.2011
- długoterminowe		0,00	0,00
- krótkoterminowe		0,00	0,00
SUMA PASYWÓW		289 903 407,44	225 949 260,41

Sporządzono KATOWICE dnia 20.06.2013
(miejscowość)

20.06.2013

(data)

GŁÓWNY KSIĘGOWY : BARBARA SZCZOTKA

(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Barbara
Barbara Szczotka

PREZES ZARZĄDU

Michał Goli

Wiceprezes Zarządu

Tadeusz Pulter

CZŁONEK ZARZĄDU

Mikołaj Bielecki
Mikołaj Bielecki

(pieczęćka jednostki)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	2012	2011
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	69 649 869,79	39 363 334,52
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	- 941 761,55	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach	68 708 108,24	39 363 334,52
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	25 007 184,00	17 560 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	7 431 000,00	7 447 184,00
a) zwiększenie (z tytułu)	7 431 000,00	7 447 184,00
– podwyższenie kapitału emisja akcji seria B	0,00	2 252 800,00
– podwyższenie kapitału - emisja akcji seria C	0,00	5 194 384,00
– podwyższenie kapitału emisja akcji seria D	7 431 000,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
–	0,00	0,00
–	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	32 438 184,00	25 007 184,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
–	0,00	0,00
–	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
–	0,00	0,00
–	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	37 376 712,92	13 230 877,67
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	23 520 045,87	24 145 835,25
a) zwiększenie (z tytułu)	23 614 172,87	24 299 066,45
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej seria B	0,00	5 857 280,00
– emisja akcji powyżej wartości nominalnej seria C	0,00	9 869 329,60
– emisja akcji powyżej wartości nominalnej seria D	16 348 200,00	0,00
– z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	7 265 972,87	8 572 456,85
– z innych tytułów	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	94 127,00	153 231,20
– pokrycia straty	0,00	0,00
– koszty emisji akcji seria C	50 000,00	153 231,20
– koszt emisji akcji seria D	44 127,00	0,00
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	60 896 758,79	37 376 712,92
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– korekty aktualizującej wartość	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
– korekty aktualizującej wartość	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00

GŁÓWNA KSIĘGOWA
 50
 Barbara Szczotka

PREZES ZARZĄDU
 Michał Goli

Wiceprezes Zarządu
 Tadeusz Pulter

CZŁONEK ZARZĄDU
 Mikołaj Bielecki

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM - ciąg dalszy z poprzedniej strony

	2012	2011
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
–	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
–	0,00	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	7 265 972,87	8 572 456,65
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	7 265 972,87	8 572 456,65
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	7 265 972,87	8 572 456,65
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	7 265 972,87	8 572 456,65
– podział zysku (na kapitał zapasowy)	7 265 972,87	8 572 456,65
– wypłata dywidendy	0,00	0,00
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu,	0,00	0,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	941 761,55	0,00
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	941 761,55	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
–	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
–	0,00	0,00
–	0,00	0,00
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	941 761,55	0,00
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	- 941 761,55	0,00
8. Wynik netto	5 406 880,97	7 265 972,87
a) zysk netto	5 406 880,97	7 265 972,87
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	97 800 062,21	69 649 869,79
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	97 800 062,21	69 649 869,79

Sporządzono KATOWICE dnia 20.06.2013
(miejscowość)

GŁÓWNY KSIĘGOWY : BARBARA SZCZOTKA
(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Barbara Szczotka

20.06.2013
(data)

PREZES ZARZĄDU

Michał Goli

Wiceprezes Zarządu

Tadeusz Pulter

CZŁONEK ZARZĄDU

Mikołaj Bielecki
Mikołaj Bielecki

(6)
(pieczęć jednostki)

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia) (PLN)

Treść	Nota	2012	2011
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		0,00	0,00
I. Zysk (strata) netto		5 406 880,97	7 265 972,87
II. Korekty razem		4 026 888,94	-19 568 910,67
1. Amortyzacja	4	108 081,03	228 200,32
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	40	11 052 746,10	10 308 648,76
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-15 492 159,68	-2 818 484,00
5. Zmiana stanu rezerw		5 072 877,00	1 007 386,19
6. Zmiana stanu zapasów		-5 294 401,99	15 323 855,38
7. Zmiana stanu należności		- 196 446,86	-10 008 287,73
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		11 601 668,25	-35 369 197,57
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		-2 706 918,81	- 262 974,07
10. Inne korekty		- 118 556,10	2 021 942,05
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		9 433 769,91	-12 302 937,80
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		0,00	0,00
I. Wpływy		55 976 090,00	21 528 759,73
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		5 987 390,00	4 768,25
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:		49 988 700,00	21 523 991,48
a) w jednostkach powiązanych		30 421 500,00	15 296 092,52
- zbycie aktywów finansowych		0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek	30 F	30 421 500,00	15 238 530,00
- odsetki		0,00	57 562,52
b) w pozostałych jednostkach		19 567 200,00	6 227 898,96
- zbycie aktywów finansowych		200,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach		0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek		19 567 000,00	6 084 090,27
- odsetki		0,00	143 808,69
- inne wpływy z aktywów finansowych		0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne		0,00	0,00
II. Wydatki		83 142 191,75	92 233 326,27
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		115 426,11	33 566,32
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		294 536,14	14 567 335,18
3. Na aktywa finansowe, w tym:		82 732 229,50	77 632 424,77
a) w jednostkach powiązanych		61 140 349,50	54 911 630,00
- nabycie aktywów finansowych	30 F	9 277 249,50	14 308 100,00
- udzielone pożyczki	30 F	51 863 100,00	40 603 530,00
- inne aktywa finansowe		0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		21 591 880,00	22 720 794,77
- nabycie aktywów finansowych		4 880,00	18 704,50
- udzielone pożyczki		21 587 000,00	22 412 090,27
- inne aktywa finansowe		0,00	290 000,00
4. Inne wydatki inwestycyjne		0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		-27 166 101,75	-70 704 566,54
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		0,00	0,00
I. Wpływy		85 557 104,86	143 737 238,45
1. Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	14 910 482,40
2. Kredyty i pożyczki		59 345 990,74	68 903 976,95
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		26 211 114,12	59 922 779,10
4. Inne wpływy finansowe		0,00	0,00
II. Wydatki		65 583 307,93	61 258 414,32

GŁÓWNA KSIĘGOWA
52/2012
Barbara Szczotka

PREZES ZARZĄDU
Michał Goli

Wiceprezes Zarządu
Tadeusz Pulter

CZŁONEK ZARZĄDU
Mikołaj Bielecki

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia) (PLN) - ciąg dalszy z poprzedniej strony

Treść	Nota	2012	2011
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z podziału zysku		0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek		32 036 761,27	53 710 181,91
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		15 760 000,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		51 628,08	112 929,60
8. Odsetki		17 734 918,58	7 435 302,81
9. Inne wydatki finansowe		0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		19 973 796,93	82 478 824,13
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III.+C.III)		2 241 465,09	- 528 680,21
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		2 241 465,09	- 528 680,21
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu		106 232,46	634 912,67
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)		2 347 697,55	106 232,46
– o ograniczonej możliwości dysponowania		0,00	0,00

Sporządzono **KATOWICE** dnia **20.06.2013**
(miejscowość)

GŁÓWNY KSIĘGOWY : BARBARA SZCZOTKA
(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Barbara Szczotka
Barbara Szczotka

20.06.2013

(data)

PREZES ZARZĄDU

Michał Goli
Michał Goli

Wiceprezes Zarządu

Tadeusz Pultar
Tadeusz Pultar

CZŁONEK ZARZĄDU

Mikołaj Bielecki
Mikołaj Bielecki

NOTY UZUPEŁNIAJĄCE DO INFORMACJI DODATKOWEJ

Nota 1	Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży towarów i produktów
Nota 2	Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności) przychodów ze sprzedaży
Nota 3	Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania
Nota 4	Dane o kosztach rodzajowych i rozliczenie kręgu kosztów
Nota 5	Pozostałe przychody operacyjne
Nota 6	Pozostałe koszty operacyjne
Nota 7	Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe
Nota 8	Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów, o których mowa w art. 34 ust. 5. ustawy
Nota 9	Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaprzestania w roku następnym
Nota 10	Przychody finansowe
Nota 11	Koszty finansowe
Nota 12	Zyski i straty nadzwyczajne oraz podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych
Nota 13	Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto
Nota 14	Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego
Nota 15	Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego
Nota 16	Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w 2012
Nota 17	Zmiany w środkach trwałych w 2012
Nota 18	Wartość nie amortyzowanych (umarzanych) przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy, lub innych umów
Nota 19	Inwestycje w nieruchomości amortyzowane przez Spółkę
Nota 20	Wartość gruntów użytkowanych wieczystie
Nota 21	Zmiany w należnościach długoterminowych
Nota 22	Zmiany w inwestycjach długoterminowych
Nota 23	Inwestycje w nieruchomości amortyzowane przez Spółkę
Nota 24	Zapasy
Nota 25	Struktura należności krótkoterminowych
Nota 26	Zmiany w inwestycjach krótkoterminowych
Nota 27	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Nota 28	Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych
Nota 29	Stan rezerw
Nota 30	Odpisy aktualizujące wartość aktywów
Nota 31	Kapitał podstawowy
Nota 32	Pozostałe tabele do noty do zmian w kapitałach własnych
Nota 33	Proponowany podział zysku netto (pokrycie straty)
Nota 34	Zobowiązania długoterminowe - struktura czasowa
Nota 35	Struktura zobowiązań krótkoterminowych (poza funduszami specjalnymi) (nota dowolna)
Nota 36	Fundusze specjalne
Nota 37	Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki
Nota 38	Zobowiązania warunkowe
Nota 39	Zobowiązania wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli
Nota 40	Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych
Nota 41	Informacje o wspólnych przedsięwzięciach (które nie podlegają konsolidacji)
Nota 42	Transakcje ze spółkami powiązanymi kapitałowo, które nie są objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Nota 43	Wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów

Nota 44	Informacje o połączeniu jednostek
Nota 45	Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych (w etatach)
Nota 46	Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, dla członków zarządu i organów nadzorczych spółek kapitałowych
Nota 47	Pożyczki i świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek kapitałowych
Nota 48	Kursy przyjęte do wyceny poszczególnych pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych
Nota 49	Wynagrodzenia biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłacone lub należne za rok obrotowy
Nota 50	Charakter i cel gospodarczy zawartych umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki
Nota 51	Istotne transakcje zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe z jednostkami powiązanymi oraz innymi wymienionymi w ust. 4 pkt 2) załącznika nr 1 do Ustawy o Rachunkowości w części "Dodatkowe informacje i objaśnienia"
ZAŁĄCZNIK NR 1	Zestawienie samochodów użytkowanych na podstawie umów najmu i leasingu
ZAŁĄCZNIK NR 2	Zestawienie umów najmu i dzierżawy nieruchomości
ZAŁĄCZNIK NR 3	Zestawienie pożyczek udzielonych stan na 31.12.2012
ZAŁĄCZNIK NR 4	Zestawienie obligacji stan na 31.12.2012
ZAŁĄCZNIK NR 5	Zestawienie pożyczek otrzymanych stan na 31.12.2012
ZAŁĄCZNIK NR 6	Zestawienie kredytów stan na 31.12.2012
ZAŁĄCZNIK NR 7	Transakcje z jednostkami powiązanymi



Nota 1

Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży towarów i produktów

	2012	2011
1. Sprzedaż wyrobów i usług	26 193 959,37	3 043 067,05
2. Sprzedaż materiałów	0,00	0,00
3. Sprzedaż towarów	37 459 255,00	55 659 700,00
5. Inne przychody ze sprzedaży	0,00	0,00
RAZEM	63 653 214,37	58 702 767,05
w tym:		
Sprzedaż dla odbiorców krajowych	63 653 214,37	58 702 767,05
Sprzedaż eksportowa	0,00	0,00

Nota 2

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności) przychodów ze sprzedaży

	2012	2011
Przychody ze sprzedaży wyrobów i usług	26 193 959,37	3 043 067,05
- przychody ze sprzedaży produkcji budowlanej	20 536 439,45	1 398 414,08
- przychody ze sprzedaży usług zarządzania nieruchomościami	2 120 982,92	1 240 852,97
- przychody ze sprzedaży usług projektowych	3 264 337,00	290 000,00
- przychody ze sprzedaży usług księgowych	272 200,00	113 800,00
Przychody ze sprzedaży towarów, w tym:	37 459 255,00	55 659 700,00
- sprzedaż towarów - nieruchomości	37 459 255,00	55 659 700,00
- sprzedaż pozostałych towarów	0,00	0,00
- sprzedaż materiałów	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
Inne przychody ze sprzedaży	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
RAZEM	63 653 214,37	58 702 767,05

Nota 3

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania

	2012	2011
Środki trwałe w budowie, w tym:	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00
- skapitalizowane różnice kursowe	0,00	0,00
RAZEM	0,00	0,00

Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

	2012	2011
Poniesione nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	409 962,25	0,00
Planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	260 000,00	0,00

Nota 4

Dane o kosztach rodzajowych i rozliczenie kręgu kosztów

	2012	2011
A. Koszty wg rodzajów	29 313 436,92	11 986 770,27
1. Amortyzacja	108 081,03	228 200,32
2. Zużycie materiałów i energii	617 705,91	698 197,24
3. Usługi obce	22 647 311,72	5 095 395,92
4. Podatki i opłaty, w tym:	747 106,03	525 715,84
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
5. Wynagrodzenia	4 138 288,15	4 649 056,79
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	616 216,93	559 924,29
7. Pozostałe koszty rodzajowe	438 727,15	230 279,87
RAZEM	29 313 436,92	11 986 770,27

Nota 4

Dane o kosztach rodzajowych i rozliczenie kręgu kosztów - ciąg dalszy z poprzedniej strony

	2012	2011
B. Zmiany w zakresie kosztów rozliczonych +/-	381 599,42	223 710,78
1. Z tytułu różnic inwentaryzacyjnych	0,00	0,00
2. Odpisania zaniechanej produkcji	0,00	0,00
3. Odpisania kosztów bez efektu gospodarczego	23 856,95	0,00
4. Świadczenia na własne potrzeby	357 742,47	223 710,78
C. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych kosztów +/-	-1 205 950,18	667 161,17
1. Produkty gotowe	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	-1 217 450,18	678 761,17
	0,00	0,00
3. Rozliczenia międzyokresowe kosztów	11 500,00	-11 600,00
	0,00	0,00
D. Koszt własny produkcji sprzedanej (A+/-B+/-C)	30 137 787,68	11 095 898,32
- koszt wytworzenia sprzedanych produktów	19 900 339,91	2 298 056,93
	0,00	0,00
- koszty sprzedaży	491 235,97	235 076,37
- koszty ogólnego zarządu	9 746 211,80	8 562 765,02
E. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	29 041 421,15	28 228 564,11

Nota 5

Pozostałe przychody operacyjne

	2012	2011
I. Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	52 233,96	2 723,58
Zysk ze zbycia środków trwałych	58 155,10	2 723,58
- w tym przychód ze zbycia środka trwałego	87 390,00	4 768,25
- w tym wartość zbytych środków trwałych	29 234,90	2 044,67
Zysk ze zbycia inwestycji w nieruchomości	-5 921,14	0,00
- w tym przychód ze zbycia inwestycji w nieruchomości	5 900 000,00	0,00
- w tym wartość zbytych nieruchomości	5 905 921,14	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne, w tym:	15 536 105,51	4 012 759,31
1) rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych wartości należności	759,91	128,70
2) rozwiązanie rezerw z tytułu	0,00	0,00
3) zwrócone, zarachowane w koszty lat ubiegłych podatki	21 092,72	109 295,00
4) otrzymane zwroty kosztów postępowania spornego	0,00	0,00
5) z tytułu różnic inwentaryzacyjnych	0,00	0,00
6) przedawnione zobowiązania	0,00	0,00
7) odpis aktualizujący wartość nieruchomości zaliczanych do inwestycji	12 615 541,72	3 410 498,00
8) odpis aktualizujący wartość niematerialną i prawną zaliczaną do inwestycji	0,00	0,00
7) odszkodowania otrzymane	16 687,73	14 865,75
8) inne	1 891,34	24,07
9) Przychód z refaktur	0,00	461 253,55
10) wyrównanie sald	2 943,72	4 609,60
11) przychód ze sprzedaży złomu	6 969,00	12 050,40
12) roczna korekta VAT	36 422,01	0,00
13) korekta składek ZUS	0,00	0,00
14) wynagrodzenie Płatnik ZUS	67,59	34,24



Nota 5

Pozostałe przychody operacyjne - ciąg dalszy z poprzedniej strony

	2012	2011
15) zle długi (VAT)	9 345,77	0,00
16) różnica pomiędzy wartością rynkową , a wartością bilansową wniesionej nieruchomości w drodze aportu	2 824 384,00	0,00
RAZEM	15 588 339,47	4 017 527,56

Komentarz:

W 2012 roku wynik na sprzedaży usług refakturowanych został zaprezentowany saldem. które wyniosło zero złotych (przychód = 136.935,98 , koszt = 136.935,98 zł).

Nota 6

Pozostałe koszty operacyjne

	2012	2011
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
– wartość netto środków trwałych	0,00	0,00
– koszty likwidacji środków trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:	225 754,96	89 502,61
– odpis aktualizujący wartość zapasów	0,00	0,00
– odpis aktualizujący wartość należności	225 754,96	38 179,25
– aktualizacja wartości inwestycji długoterminowych nieruchomości	0,00	51 323,36
	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne, w tym:	1 087 345,76	1 724 740,07
1) rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość nieruchomości	0,00	543 414,22
2) darowizny	13 565,48	28 434,29
4) koszty postępowania spornego, egzekucje	194 992,04	295,20
5) koszty likwidacji zapasów	0,00	0,00
6) koszt amortyzacji wartości firmy	0,00	266 956,48
7) korekta roczna VAT	0,00	45 540,00
8) koszt refaktur	0,00	460 997,85
9) wyrownanie sald	528,29	21 688,02
10) opłata prolongacyjna	0,00	66 714,00
11) koszty zaniechanej działalności	35 856,95	73 964,07
12) koszty utraconych zaliczek	8 662,33	18 541,38
13) zapłacone odszkodowania	24 784,17	39 698,29
14) koszty ubezpieczeń pracowników Aviva	10 440,00	20 880,00
15) spisanie należności nieściągalnych	0,00	11 793,75
16) koszty napraw powypadkowych	0,00	12 488,75
17) wynik na objęciu udziałów w drodze aportu	0,00	113 038,00
18) nakłady odpisanych środków trwałych w budowie	0,00	0,00
19) koszty rezerw	791 761,06	0,00
20) inne koszty	6 755,44	295,95
RAZEM	1 313 100,72	1 814 242,68

Nota 7

Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

	2012	2011
nie wystąpiło	0,00	0,00
	0,00	0,00
	0,00	0,00

Nota 8

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów, o których mowa w art. 34 ust. 5. ustawy

	2012	2011
nie wystąpiło	0,00	0,00
	0,00	0,00
	0,00	0,00

Nota 9

Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaprzestania w roku następnym

	2012	2011
nie wystąpiło	0,00	0,00
	0,00	0,00
	0,00	0,00

Nota 10

Przychody finansowe

	2012	2011
I. Zyski z tytułu udziału w innych jednostkach, w tym:	134,00	14,90
– zyski z tytułu udziału w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– zyski z tytułu udziału w innych jednostkach	134,00	14,90
II. Odsetki, w tym:	7 070 916,02	2 610 929,45
– odsetki od spółek powiązanych	5 401 016,13	1 871 076,07
– pożyczki	5 401 016,13	1 871 076,07
– odsetki od pozostałych jednostek	1 669 899,89	739 853,38
– lokaty bankowe	13 598,56	22 484,41
– należności	0,00	296,87
– pożyczki	1 656 051,33	137 430,71
– pozostałe odsetki	250,00	0,00
III. Przychody ze zbycia inwestycji, w tym:	0,00	0,00
przychód ze sprzedaży udziałów GC NOVA Sp z o.o.	25 000,00	0,00
Wartość sprzedanych udziałów GC NOVA Sp z o.o.	-25 000,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
V. Inne, w tym:	0,00	0,00
– różnice kursowe	0,00	0,00
– pozostałe przychody finansowe	0,00	0,00
	0,00	0,00
RAZEM	7 071 050,02	2 610 944,35

Nota 11

Koszty finansowe

	2012	2011
I. Odsetki, w tym:	18 356 435,23	13 311 781,54
– odsetki do spółek powiązanych	246 284,14	20 917,80
– pożyczki	246 153,36	20 917,80
– kontrahenci	130,78	0,00
– odsetki do pozostałych jednostek	18 110 151,09	13 290 863,74
– kredyty	4 081 659,12	2 231 036,84
– obligacje	12 058 187,91	8 212 431,51
– pożyczki	1 673 429,61	2 400 299,13
– leasing finansowy	25 631,72	34 649,76
– kontrahenci	159 467,20	335 785,74
– budżetowe	111 775,53	76 660,76
II. Koszty zbycia inwestycji, w tym:	0,00	1 532 080,00
wynik na objęciu certyfikatów inwestycyjnych FIZ	0,00	1 532 080,00
koszt sprzedaży akcji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	0,00	0,00
– udziały zakupionych spółek	0,00	0,00
– zakupione akcje własne	0,00	0,00
–	0,00	0,00
–	0,00	0,00
IV. Inne, w tym:	431 050,00	169 569,83
– różnice kursowe	0,00	0,00
– utworzone rezerwy	0,00	0,00

Nota 11

Koszty finansowe - ciąg dalszy z poprzedniej strony

	2012	2011
– pozostałe koszty finansowe	0,00	0,00
– koszt pośrednictwa finansowego	0,00	0,00
– koszty emisji i obsługi obligacji	0,00	0,00
– koszt ubezpieczenia kredytu	0,00	169 569,83
– koszt odpisów aktualizacyjnych zakupionych wierzytelności	431 050,00	0,00
RAZEM	18 787 485,23	15 013 431,37

Nota 12

Zyski i straty nadzwyczajne oraz podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

	2012	2011
1. Zyski losowe	0,00	0,00
2. Pozostałe zyski	0,00	0,00
Razem zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
1. Straty losowe	0,00	0,00
2. Pozostałe straty	0,00	0,00
Razem straty nadzwyczajne	0,00	0,00
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00

Komentarz:
nie wystąpiło

Nota 13

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto

	2012	2011
ZYSK / STRATA brutto	7 032 809,08	9 177 057,81
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	9 839 068,00	5 197 104,09
– amortyzacja NKUP	39 053,32	109 235,90
– PFRON	27 015,00	31 746,00
– ZFSS brak wpłat	23 366,13	6 530,70
– reprezentacja i gastronomia	20 681,58	42 207,05
– ubezpieczenia OC Członków Zarządu	116,65	0,00
– składki członkowskie	2 900,00	0,00
– usługi utrzymania nieruchomości koszty rodzajowe	0,00	5 187,87
– koszty rodzajowe NKUP	320 869,38	191 274,62
– odsetki naliczone jednostki powiązane	188 344,79	20 917,80
– odsetki naliczone pozostałe jednostki	4 017 982,37	3 327 506,67
– odsetki budżetowe	111 775,53	76 660,76
– odsetki raty leasingowe	25 631,72	34 649,76
– odpisy aktualizujące nabyte wierzytelności (koszty finansowe)	431 050,00	0,00
– nakłady bez zamierzonego efektu gospodarczego	35 856,95	73 964,07
– darowizny przekazane	13 565,48	28 434,29
– koszty egzekucyjne	156 285,29	167,20
– kary odszkodowania, grzywny	6 050,00	21 909,20
– inne pozostałe koszty operacyjne NKUP	654,59	21 825,73
– utracone zaliczki	11 676,36	18 541,38
– odpisy aktualizujące należności	225 754,96	38 179,25
– należności przedawnione	0,00	11 793,75
– amortyzacja wartości firmy	0,00	266 956,48
– roczna korekta VAT	0,00	45 540,00
– koszty utworzonych rezerw (pozostałe koszty operacyjne)	791 761,06	0,00
– koszty utworzonych rezerw (koszty rodzajowe)	20 000,00	31 500,00
– niewypłacone wynagrodzenia	68 867,00	103 845,92
– składki społeczne i FGŚP koszt pracodawcy	113 753,84	72 912,11
– odpisy aktualizujące nieruchomości inwestycyjne	0,00	594 737,58
– ubezpieczenia Aviva	10 440,00	20 880,00
– wartościściągowa towaru stanowiącego wkład niepieniężny (aport) w zamian za udziały w Browar Mariacki Sp z o.o.	3 175 616,00	0,00
Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów rachunkowych	6 047 478,03	2 030 316,02



Nota 13

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto - ciąg dalszy z poprzedniej strony

	2012	2011
- ZFSS zaplata za rok ubiegły	6 290,04	0,00
- wynagrodzenia wypłacone zarachowane w koszt roku ubiegłego	103 845,82	100 996,86
- składki ZUS koszt pracodawcy zapłacone , zarachowane w koszt roku ubiegłego	72 912,11	47 858,24
- wykorzystanie rezerw (koszty rodzajowe)	31 500,00	19 900,00
- zapata kary umownej Urbi Projekt	21 859,20	0,00
- roczna korekta VAT	45 540,00	0,00
- koszty leasingu za dany rok podatkowy	77 260,08	147 579,24
- odsetki zapłacone od obligacji zarachowane w koszt roku ubiegłego	1 863 950,75	0,00
- odsetki zapłacone od kredytu zarachowane w koszt roku ubiegłego	2 521,30	0,00
- odsetki zapłacone od pożyczki pozostałe jednostki zarachowane w koszt ubiegłego roku	625 264,93	37 808,22
- odsetki zapłacone od pożyczki jednostki powiązane zarachowane w koszt ubiegłego roku (MPT)	20 917,80	0,00
- kapitalizacja odsetek	0,00	965 088,36
- odsetki Rak and Roll 2021000920	0,00	641 947,94
- odsetki Budus z 2010 r. zapłacone 2011 r. - konto 2021001129	0,00	36 374,78
- odsetki Budus z 2011 r. zapłacone w 2011 r. - konto 20221001129	0,00	11 272,49
- odsetki seria Q z 2010 r. zapłacone w 2011 r. - konto 265	0,00	21 489,89
- wartość księgowa towaru stanowiącego wkład niepieniężny (aport) w zamian za udziały w Browar Mariacki Sp z o.o.	3 175 616,00	0,00
Przychody księgowe nie zaliczane do podatkowych	25 418 973,83	5 803 783,64
-wycena nieruchomości	12 615 541,72	3 410 498,00
- odsetki naliczone jednostki powiazane	5 115 236,65	1 813 515,55
- odsetki naliczone pozostałe jednostki	1 641 667,77	579 641,39
- rozwiązanie odpisu aktualizującego - konto 76011	759,91	128,70
- ulga za złe długi VAT	9 345,77	0,00
-wartość bilansowa udziałów w Browar Mariacki Sp z o.o. objętych za wkład niepieniężny	6 000 000,00	0,00
- koekta roczna VAT	36 422,01	0,00
Przychody podatkowe nie zaliczone do księgowych	2 883 907,32	19 255,49
- roczna korekta Vat za 2010	0,00	15 415,51
- odsetki uprzednio naliczone, otrzymane w roku bieżącym Heban - konto 164	0,00	3 839,98
- odsetki otrzymane w rachunku ubiegłego roku (Baupol)	233 907,32	0,00
- Przychód z objęcia udziałów w Drodze aportu W Browar Mariacki Sp z o.o. (wartość énominalna objętych udziałów)	2 650 000,00	0,00
-	0,00	0,00
Odliczenie od dochodu (np. darowizny)	0,00	0,00
- darowizny	0,00	0,00
Podstawa opodatkowania	-11 710 667,00	6 559 318,00
Podatek dochodowy bieżący	0,00	1 246 270,00
Zmiana stanu aktywów na podatek odroczony	2 666 687,83	330 971,25
Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczony	4 292 615,94	995 786,19
Podatek stanowiący zobowiązanie, wykazany w rachunku zysków i strat	1 625 928,11	1 911 084,94

Nota 14

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	2012	2011
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	720 561,36	389 590,11
a) odniesionych na wynik finansowy	720 561,36	389 590,11
b) odniesionych na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
2. Zwiększenia	3 196 411,33	701 615,79
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	971 384,60	701 615,79
- odpis aktualizujący zapasy	0,00	0,00
- rezerwa na niewykorzystane urlopy	0,00	0,00
- rezerwa na odprawy emerytalne	0,00	0,00
- odpis aktualizujący wyroby gotowe	0,00	0,00
- rezerwa na koszty usług obcych - badanie sprawozdania	3 800,00	5 985,00
- Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług (odsetki)	0,00	0,00
- Naliczone odsetki od kredytów i pożyczek	0,00	0,00

Nota 14

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego - ciąg dalszy z poprzedniej strony

- Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	34 697,96	33 584,03
- przeszacowanie wartości nieruchomości Warszawska 21	0,00	9 751,44
- naliczone odsetki od zobowiązań z tytułu dostaw i usług Rak and Roll	0,00	0,00
- naliczone odsetki od zobowiązań z tytułu dostaw i usług	29 249,75	28 658,93
- VAT korekta roczna	0,00	8 652,60
- naliczone kary umowne SKUP	0,00	4 153,24
- naliczone odsetki od kredytów	0,00	479,05
- naliczone odsetki od obligacji	587 178,97	456 107,16
- naliczone odsetki od pożyczek jednostki powiązane	35 785,51	150 269,96
- naliczone odsetki od pożyczek pozostałe jednostki	160 278,44	3 974,38
- rezerwa na koszty Ruda Śl	120 393,50	0,00
-odsetki naliczone bank	0,47	0,00
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	2 225 026,73	0,00
- ...strata podatkowa za 2012 rok	2 225 026,73	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
3. Zmniejszenia	529 723,50	370 644,54
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	529 723,50	370 644,54
- Wynagrodzenia	33 584,03	28 224,72
- wykorzystanie rezerwy koszt usług obcych	5 985,00	3 781,00
-naliczone odsetki od pożyczek jednostki powiązane	3 974,38	195 270,58
- naliczone odsetki od pożyczek pozostałe jednostki	118 743,34	0,00
- naliczone odsetki od zobowiązań z tytułu dostaw i usług Budus	0,00	121 970,00
-naliczone odsetki od zobowiązań z tytułu dostaw i usług RAK and Roll	0,00	21 398,24
- naliczone odsetki kredyty	479,05	0,00
- zobowiązania inni dostawy naliczone odsetki	1,22	0,00
- VAT korekta roczna	8 652,60	0,00
- wycena obligacje	354 150,64	0,00
- kary umowne Urbi Projekt	4 153,24	0,00
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00



Nota 14

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego - ciąg dalszy z poprzedniej strony

4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	3 387 249,19	720 561,36
a) odniesionych na wynik finansowy	3 387 249,19	720 561,36
b) odniesionych na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00

Nota 15

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	2012	2011
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	1 127 545,98	131 759,79
a) odniesionej na wynik finansowy	1 127 545,98	131 759,79
b) odniesionej na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00
2. Zwiększenia	4 337 057,71	1 123 639,27
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych (z tytułu)	4 337 057,71	1 123 639,27
– nadwyżka zarachowanych przychodów nad zafakturowanymi z tyt. ...	0,00	0,00
– odsetki naliczone od obligacji	0,00	0,00
– roczna korekta VAT	6 924,00	0,00
– inwestycje krótkoterminowe należności odsetkowe od obligacji, kredytów i pożyczek	0,00	0,00
– przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnej K-ce Astrów	2 396 952,93	647 994,00
– naliczone odsetki od pożyczek jednostki powiązane	971 894,96	350 173,56
– naliczone odsetki od pożyczek pozostałe jednostki	311 916,88	125 471,71
– wycena kredyty	12 868,94	0,00
– wycena udziały Browar Mariacki (6mln -2,65 ml)	636 500,00	0,00
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
3. Zmniejszenia	44 441,77	127 853,08
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	44 441,77	127 853,08
– ...Należności odsetkowe otrzymane jednostki powiązane	44 442,39	0,00
– ...roczna korekta VAT	0,00	0,00
– przeszacowanie nieruchomości Kolejowa	0,00	103 248,70
– odsetki od pożyczek	0,00	21 675,43
– roczna korekta VAT	0,00	2 928,95
– wyrównanie	-0,62	0,00
	0,00	0,00
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	5 420 161,92	1 127 545,98
a) odniesionej na wynik finansowy	5 420 161,92	1 127 545,98
b) odniesionej na kapitał własny	0,00	0,00
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	0,00	0,00

Nota 16

Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych w 2012

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje	Oprogramowanie komputerów	Inne	Razem
Wartość brutto na początek okresu	0,00	968 760,81	183 521,52	358 839,93	0,00	1 511 122,26
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenie wewnętrzne pomiędzy licencjami a	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- leasing finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenie wewnętrzne pomiędzy licencjami a	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	0,00	968 760,81	183 521,52	358 839,93	0,00	1 511 122,26
Umorzenia na początek okresu	0,00	968 760,81	183 521,52	209 923,92	0,00	1 362 206,25
Umorzenia bieżące - zwiększenia	0,00	0,00	0,00	32 620,43	0,00	32 620,43
Umorzenia - zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem umorzenia na koniec okresu	0,00	968 760,81	183 521,52	242 544,35	0,00	1 394 826,68
Wartość księgowa netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	116 295,58	0,00	116 295,58

Nota 17

Zmiany w środkach trwałych w 2012

	Grunty własne	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	54 271,96	327 387,80	323 523,97	166 815,35	871 999,08
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	82 754,40	12 816,55	0,00	19 855,16	115 426,11
- nabycie	0,00	0,00	82 754,40	12 816,55	0,00	19 855,16	115 426,11
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- leasing finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	45 670,22	10 440,96	0,00	37 412,99	93 524,17
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	6 209,98	0,00	35 477,99	41 687,95
- aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	45 670,22	4 231,00	0,00	1 935,00	51 836,22
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne zwrot leasingu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	91 356,14	329 763,39	323 523,97	149 257,52	893 901,02
Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	16 281,72	271 956,67	307 964,94	120 205,71	716 409,04
Umorzenia bieżące - zwiększenia	0,00	0,00	6 116,86	36 027,41	13 972,08	19 344,25	75 460,60

Nota 17

Zmiany w środkach trwałych w 2012 - ciąg dalszy z poprzedniej strony

	Grunty własne	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	18 268,32	8 607,96	0,00	37 412,99	64 289,27
– likwidacja	0,00	0,00	0,00	6 209,96	0,00	35 477,99	41 687,95
– sprzedaż	0,00	0,00	18 268,32	2 398,00	0,00	1 935,00	22 601,32
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– inne zwrot leasingu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	4 130,26	299 376,12	321 937,02	102 136,97	727 580,37
Wartość księgowa netto	0,00	0,00	87 225,88	30 387,27	1 586,95	47 120,55	166 320,65
Stopień zużycia od wartości początkowej (%)	0,00	0,00	4,52	90,78	99,50	68,43	81,39

Komentarz:

Jednostka umowy leasingu operacyjnego kwalifikuje dla potrzeb bilansowych jako leasing finansowy. Środki te zaprezentowane są w grupie środki transportu. Środki te zostały umorzone w 2012 roku.



Nota 18

Wartość nie amortyzowanych (umarzanych) przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy, lub innych umów

	Rodzaj umowy			Razem
	Najem	Leasing	O innym charakterze	
Stan na początek roku 2012	415 705,39	1 147 516,35	0,00	1 563 221,74
- zwiększenia	797 678,76	0,00	0,00	797 678,76
- zmniejszenia	164 673,38	548 240,16	0,00	712 913,54
Stan na koniec 2012	1 048 710,77	599 276,19	0,00	1 647 986,96

Komentarz:

Spółka w ramach działalności gospodarczej używa samochodów na podstawie umowy najmu i leasingu finansowego. Dane wykazane w tabeli dotyczą samochodów osobowych według wartości początkowych. Szczegółowy wykaz zawiera Załącznik NR 1. W wyniku umów najmu lub dzierżawy Spółka korzysta z nieruchomości. Szczegółowy wykaz zawiera Załącznik NR 2



Nota 19

Inwestycje w nieruchomości amortyzowane przez Spółkę

	2012	2011
Wartość na początek okresu	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00
– poniesione nakłady inwestycyjne	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00
– przekazanie na środki trwałe	0,00	0,00
– sprzedaż	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
Wartość na koniec okresu	0,00	0,00

Nota 20

Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

	2012	2011
Wartość gruntów użytkowanych wieczysto	0,00	0,00

Nota 21

Zmiany w należnościach długoterminowych

	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności netto
1. Od jednostek powiązanych			
Stan na początek roku obrotowego	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
2. Od jednostek pozostałych			
Stan na początek roku obrotowego	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
Razem na koniec roku obrotowego	0,00	0,00	0,00



GC INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA

Nota 22
Zmiany w inwestycjach długoterminowych

1. Nieruchomości	2. Wartości niematerialne i prawne	Ogółem	3. Długoterminowe aktywa finansowe										4. Inne inwestycje długoterminowe	Inwestycje długoterminowe razem
			a) w jednostkach powiązanych, w tym:					b) w pozostałych jednostkach, w tym:						
			Razem	- udziały lub akcje	- inne papiery wartościowe	- udziały pożyczki	- inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem	- udziały lub akcje	- inne papiery wartościowe	- udziały pożyczki	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
Stan na początek okresu	23 268 594,00	0,00	40 637 654,50	3 861 100,00	0,00	0,00	0,00	37 076 554,50	886 554,50	36 190 000,00	0,00	0,00	0,00	64 006 238,50
w tym w cenie nabycia	20 047 485,28	0,00	40 637 654,50	3 861 100,00	0,00	0,00	0,00	37 076 554,50	886 554,50	36 190 000,00	0,00	0,00	0,00	60 685 139,78
Zwiększenia w tym:	16 224 403,14	0,00	39 086 929,50	39 082 249,50	0,00	0,00	0,00	4 680,00	4 680,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55 311 332,64
nabycie	284 538,14	0,00	33 086 929,50	33 082 249,50	0,00	0,00	0,00	4 680,00	4 680,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33 381 465,64
aktualizacja wartości	13 511 177,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13 511 177,72
nabycie udziałów w drodze aportu	0,00	0,00	3 175 616,00	3 175 616,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 175 616,00
reklasifikacja z towarów na nieruchomości	2 418 688,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 418 688,28
różnica pomiędzy wartością rynkową a wartością bilansową wniesionej w drodze aportu nieruchomości	0,00	0,00	2 824 384,00	2 824 384,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 824 384,00
Zmniejszenia	6 801 557,14	0,00	25 000,00	25 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 826 557,14
sprzedaż	5 905 921,14	0,00	25 000,00	25 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 930 921,14
aktualizacja wartości	895 636,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	895 636,00
przenieszenie na inne nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	32 791 430,00	0,00	78 696 584,00	42 618 349,50	0,00	0,00	0,00	37 081 234,50	881 234,50	36 190 000,00	0,00	0,00	0,00	112 481 614,00
w tym w cenie nabycia	16 954 789,56	0,00	76 875 200,00	39 763 865,50	0,00	0,00	0,00	37 081 234,50	881 234,50	36 190 000,00	0,00	0,00	0,00	93 729 889,56

Komentarz:
Nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 32 791 430, - zbytych zostały oddane w zastaw (ustanowienia hipoteki) jako zabezpieczenie z tytułu kredytów i obligacji.

Nota 23
Inwestycje w nieruchomości amortyzowane przez Spółkę

	2012	2011
Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00
- nabycie	0,00	0,00
- przeniesienie wewnętrzne	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00
- aktualizacja wartości	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00
- przeniesienie wewnętrzne	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00
Umorzenia na początek okresu	0,00	0,00
Umorzenia - zwiększenia	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00

Nota 23

Inwestycje w nieruchomości amortyzowane przez Spółkę - ciąg dalszy z poprzedniej strony

	2012	2011
- sprzedaż	0,00	0,00
- przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
Razem umorzenia na koniec okresu	0,00	0,00
Wartość księgowa netto na koniec okresu	0,00	0,00

Nota 24

Zapasy

	2012	2011
Materiały	0,00	360,00
Półprodukty i produkty w toku	309 410,94	1 526 881,12
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	73 826 181,26	52 280 631,07
Zaliczki na dostawy	5 520 782,78	3 286 558,53
	0,00	0,00

Towary stanowiące nieruchomości o wartości bilansowej 62.084.419,91 złotych zostały oddane w zastaw (hipoteki) jako zabezpieczenie kredytów, obligacji, innych zobowiązań.

Nota 25

Struktura należności krótkoterminowych (nota dowolna)

	Należności krótkoterminowe brutto	Odpis aktualizujący	Należności krótkoterminowe netto
1. Należności od jednostek powiązanych	7 452 586,86	0,00	7 452 586,86
a) z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy	6 568 122,77	0,00	6 568 122,77
Stan na początek roku	1 206 971,68	0,00	1 206 971,68
Stan na koniec roku, w tym:	1 630 128,15	0,00	1 630 128,15
- do 1 miesiąca	2 799 098,53	0,00	2 799 098,53
- powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	1 436 914,67	0,00	1 436 914,67
- powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	683 681,42	0,00	683 681,42
- powyżej 6 m-cy do 1 roku	8 300,00	0,00	8 300,00
- powyżej 1 roku	0,00	0,00	0,00
Razem	6 568 122,77	0,00	6 568 122,77
b) z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy	420 000,00	0,00	420 000,00
Stan na początek roku	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku, w tym: □	420 000,00	0,00	420 000,00
- do 1 miesiąca	0,00	0,00	0,00
- powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 6 m-cy do 1 roku	0,00	0,00	0,00
- powyżej 1 roku	0,00	0,00	0,00
Razem	420 000,00	0,00	420 000,00
c) inne	464 464,09	0,00	464 464,09
Stan na początek roku	20 581,65	0,00	20 581,65
Stan na koniec roku, w tym: □	443 902,44	0,00	443 902,44
- do 1 miesiąca	0,00	0,00	0,00
- powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 6 m-cy do 1 roku	0,00	0,00	0,00
- powyżej 1 roku	20 581,65	0,00	20 581,65
Razem	464 464,09	0,00	464 464,09
2. Należności od pozostałych jednostek	23 422 708,00	1 087 980,75	22 334 727,25
a) z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy	16 433 275,46	324 073,60	16 109 201,86
Stan na początek roku	50 147 499,58	98 078,55	50 048 421,01
Stan na koniec roku, w tym:			
- nieprzetłumione	7 398 757,30	0,00	7 398 757,30

Nota 25

Struktura należności krótkoterminowych (nota dowolna) - ciąg dalszy z poprzedniej strony

	Należności krótkoterminowe brutto	Odpis aktualizujący	Należności krótkoterminowe netto
- do 1 miesiąca	3 738 410,59	0,00	3 738 410,59
- powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	323 439,47	0,00	323 439,47
- powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	409 957,64	0,00	409 957,64
- powyżej 6 m-cy do 1 roku	4 008 504,73	0,00	4 008 504,73
- powyżej 1 roku	554 205,73	324 073,60	230 132,13
Razem	16 433 275,46	324 073,60	16 109 201,86
b) z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy	1 682 266,30	0,00	1 682 266,30
Stan na początek roku	1 579 966,30	0,00	1 579 966,30
Stan na koniec roku, w tym:			
- nieprzeterminowane	1 682 266,30	0,00	1 682 266,30
- do 1 miesiąca	0,00	0,00	0,00
- powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 6 m-cy do 1 roku	0,00	0,00	0,00
- powyżej 1 roku	0,00	0,00	0,00
Razem	1 682 266,30	0,00	1 682 266,30
c) należności z tyt. podatków, dotacji i ubezp. społ.	89 990,20	0,00	89 990,20
Stan na początek roku	800 761,92	0,00	800 761,92
Stan na koniec roku, w tym:			
- nieprzeterminowane	89 990,20	0,00	89 990,20
- do 1 miesiąca	0,00	0,00	0,00
- powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 6 m-cy do 1 roku	0,00	0,00	0,00
- powyżej 1 roku	0,00	0,00	0,00
Razem	89 990,20	0,00	89 990,20
d) inne należności	5 217 176,04	763 907,15	4 453 268,89
Stan na początek roku	1 479 110,92	332 857,15	1 146 253,77
Stan na koniec roku, w tym:			
- nieprzeterminowane	4 453 268,89	0,00	4 453 268,89
- do 1 miesiąca	0,00	0,00	0,00
- powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 6 m-cy do 1 roku	0,00	0,00	0,00
- powyżej 1 roku	763 907,15	763 907,15	0,00
Razem	5 217 176,04	763 907,15	4 453 268,89
e) należności dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
Stan na początek roku	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku, w tym:			
- nieprzeterminowane	0,00	0,00	0,00
- do 1 miesiąca	0,00	0,00	0,00
- powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 6 m-cy do 1 roku	0,00	0,00	0,00
- powyżej 1 roku	0,00	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00	0,00



GC INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA

Nota 28
Zmiany w inwestycjach krótkoterminowych

	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe													2. Inne inwestycje krótkoterminowe	
	Ogółem		a) w jednostkach powiązanych, w tym:					b) w pozostałych jednostkach					inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
			Razem	- udziały lub akcje	- należności z tyt. dywidend i innych udziałów w zyskach	- inne papiery wartościowe	- udzielone pożyczki	- Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	Razem	- udziały lub akcje	- należności z tyt. dywidend i innych udziałów w zyskach	- inne papiery wartościowe			- udzielone pożyczki
Stan na początek okresu	48 798 356,03	31 275 018,73	0,00	0,00	0,00	0,00	31 276 016,73	0,00	17 521 337,30	0,00	0,00	0,00	17 520 377,45	959,85	0,00
w tym w cenie nabycia (kapitał)	48 293 000,00	29 432 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29 432 000,00	0,00	16 861 000,00	0,00	0,00	0,00	16 860 000,00	1 000,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	100 934 324,10	97 455 272,77	0,00	0,00	0,00	0,00	97 455 272,77	0,00	3 479 051,33	0,00	0,00	0,00	3 479 051,33	0,00	0,00
- nabycie , udzielone pożyczki i odsetki od pożyczek	95 519 330,95	92 040 279,62	0,00	0,00	0,00	0,00	92 040 279,62	0,00	3 479 051,33	0,00	0,00	0,00	3 479 051,33	0,00	0,00
- korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie wewnętrzne (jednostki inne - jednostki powiązane)	5 414 993,15	5 414 993,15	0,00	0,00	0,00	0,00	5 414 993,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym	87 937 768,69	75 946 166,78	0,00	0,00	0,00	0,00	75 946 166,78	0,00	11 991 601,91	0,00	0,00	0,00	11 991 601,91	0,00	0,00
- zwrot udzielonych pożyczek, wykup papierów wartościowych	82 522 765,54	75 946 166,78	0,00	0,00	0,00	0,00	75 946 166,78	0,00	6 576 608,76	0,00	0,00	0,00	6 576 608,76	0,00	0,00
- korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przeniesienie wewnętrzne - (jednostki inne - jednostki powiązane)	5 414 993,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 414 993,15	0,00	0,00	0,00	5 414 993,15	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	61 792 891,44	62 784 104,72	0,00	0,00	0,00	0,00	62 784 104,72	0,00	9 008 788,72	0,00	0,00	0,00	9 007 828,87	959,85	0,00
w tym w cenie nabycia (kapitał)	52 766 538,29	45 864 763,49	0,00	0,00	0,00	0,00	45 864 763,49	0,00	6 901 774,80	0,00	0,00	0,00	6 900 774,80	1 000,00	0,00

Komentarz:
Udziały i akcje w innych jednostkach wyceniane są na dzień bilansowy w cenie nabycia. Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu. Szczegółowe zestawienie pożyczek udzielonych zawiera Załącznik NR 3

Nota 27
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	2012	2011
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	2 112 189,95	106 232,46
Inne środki pieniężne	235 507,60	0,00
Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
RAZEM	2 347 697,55	106 232,46

Nota 28
Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

	2012	2011
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 387 249,19	720 561,36
2. Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym:		
- przychód nie stanowiący należności	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
Razem	3 387 249,19	720 561,36
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:		
- nadwyżka zarachowanych przychodów nad zafakturowanymi z tyt. ...	0,00	0,00
- ubezpieczenia	32 317,33	46 241,20
- wieloletni czynsz za wynajem	0,00	0,00
- koszt prumeraty	10 290,71	9 974,45

Nota 28

Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych - ciąg dalszy z poprzedniej strony

	2012	2011
- koszty umów przedwstępnych rozliczane w czasie	102 594,01	55 019,32
- inne koszty do rozliczenia w czasie	13 047,89	6 784,99
	0,00	0,00
Razem	158 249,94	118 019,96
	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe (pasywa), w tym:		
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	0,00	0,00
a) długoterminowe, w tym:	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
b) krótkoterminowe, w tym:	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- pozostałe	0,00	0,00
3. Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	0,00	0,00
a) długoterminowe, w tym:	0,00	0,00
- środki z tytułu przyszłych świadczeń	0,00	0,00
- ...	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
b) krótkoterminowe, w tym:	0,00	0,00
- niezrealizowane różnice kursowe	0,00	0,00
- przedpłaty	0,00	0,00
- różnica wyceny aportów do spółek zależnych	0,00	0,00
- wycena kontraktów budowlanych	0,00	0,00
- zaliczki na dostawy	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00

Nota 29

Stan rezerw

	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 127 545,98	4 337 057,71	44 441,77	0,00	5 420 161,92
2. Na świadczenia pracownicze, w tym:	15 700,00	0,00	0,00	0,00	15 700,00
a) długoterminowe	15 700,00	0,00	0,00	0,00	15 700,00
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	31 500,00	811 761,06	31 500,00	0,00	811 761,06
a) długoterminowe, w tym:	0,00	791 761,06	0,00	0,00	791 761,06
- koszty do poniesienia Ruda Śląska	0,00	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
- koszty egzekucyjne	0,00	158 111,06	0,00	0,00	158 111,06
- koszty z tytułu wzrostu wartości Ruda Śląska	0,00	133 650,00	0,00	0,00	133 650,00
b) krótkoterminowe, w tym:	31 500,00	20 000,00	31 500,00	0,00	20 000,00
- na udzielone gwarancje i poręczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
na koszt badania sprawozdania finansowego	31 500,00	20 000,00	31 500,00	0,00	20 000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	1 174 745,98	5 148 818,77	75 941,77	0,00	6 247 622,98

Nota 30
Odpisy aktualizujące wartość aktywów

	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	431 935,70	656 804,96	0,00	759,91	1 087 980,75
aktualizacja wartości inwestycji długoterminowych nieruchomości	89 399,28	13 511 177,72	0,00	895 636,00	12 704 941,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	521 334,98	14 167 982,68	0,00	896 395,91	13 792 921,75

Nota 31
Kapitał podstawowy

	2012	2011
1. Wysokość kapitału podstawowego	32 438 184,00	25 007 184,00
2. Ilość udziałów/akcji tworzących kapitał, w tym:	32 438 184,00	25 007 184,00
– akcje/udziały zwykłe	32 438 184,00	25 007 184,00
– akcje/udziały uprzywilejowane	0,00	0,00
3. Struktura własności, w tym:	32 438 184,00	25 007 184,00
– Michał Goli	0,00	17 586 800,00
– Tomasz Przeradzki	2 225 000,00	2 225 000,00
– MGJ Inwestycje Sp.z o.o.	14 102 566,00	2 125 350,00
– Tadeusz Biedzki	7 431 000,00	0,00
– Pozostali akcjonariusze	8 679 618,00	3 070 034,00
4. Wartość nominalna jednej akcji	1,00	1,00

Nota 32
Pozostałe tabele do noty do zmian w kapitałach własnych
Kapitał zapasowy

	2012	2011
Stan na początek okresu	37 376 712,92	13 230 877,67
zwiększenia	23 614 172,87	24 299 066,45
– dopłaty wspólników	0,00	0,00
– z podziału zysku	0,00	0,00
– z podziału zysku za 2010 rok	0,00	8 572 456,85
– podział zysku z 2011	7 265 972,87	0,00
– (Agio) nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji Seria B	0,00	5 857 280,00
– (Agio) nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji Seria C	0,00	9 869 329,60
– (Agio) nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji Seria D	16 348 200,00	0,00
zmniejszenia	94 127,00	153 231,20
– koszt emisji akcji przy Seria C	50 000,00	153 231,20
– koszt emisji akcji przy serii D	44 127,00	0,00
– pokrycie straty	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	60 896 758,79	37 376 712,92

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny

	2012	2011
Stan na początek okresu	0,00	0,00
+ z tytułu zmian przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– z tytułu zmian przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00

Nota 32

Pozostałe tabele do noty do zmian w kapitałach własnych - ciąg dalszy z poprzedniej strony

+ z tytułu aktualizacji środków trwałych netto	0,00	0,00
- z tytułu sprzedaży bądź likwidacji środków	0,00	0,00
+ z tytułu aktualizacji inwestycji długoterminowych	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji inwestycji długoterminowych	0,00	0,00
+ z tytułu aktualizacji inwestycji krótkoterminowych	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji inwestycji krótkoterminowych	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji innych aktywów	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	0,00	0,00

Pozostałe kapitały rezerwowe

	2012	2011
Stan na początek okresu	0,00	0,00
+ zwiększenia	0,00	0,00
-	0,00	0,00
- zmniejszenia	0,00	0,00
-	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	0,00	0,00

Zysk (strata) z lat ubiegłych

	2012	2011
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	7 265 972,87	8 572 456,85
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	7 265 972,87	8 572 456,85
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	7 265 972,87	8 572 456,85
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycie straty z zysku	0,00	0,00
	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	7 265 972,87	8 572 456,85
podział zysku z lat ubiegłych (przeniesienie na kapitał zapasowy)	7 265 972,87	8 572 456,85
-	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	941 761,55	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	941 761,55	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
-	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-	0,00	0,00
-	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	941 761,55	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	- 941 761,55	0,00

Nota 33

Proponowany podział zysku netto (pokrycie straty)

	2012	2011*
ZYSK / STRATA NETTO	5 406 880,97	7 265 972,87
Fundusz zapasowy (+/-)	5 406 880,97	7 265 972,87
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	0,00	0,00

Nota 33

Proponowany podział zysku netto (pokrycie straty) - ciąg dalszy z poprzedniej strony

	2012	2011*
Dywidendy dla wspólników (oprocentowanie kapitału)	0,00	0,00
Fundusz nagród	0,00	0,00
Cele społeczne	0,00	0,00
Dopłaty wspólników	0,00	0,00
Obniżenie kapitału podstawowego	0,00	0,00
Pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00

* Za rok poprzedni faktyczny podział zysku (pokrycie straty)

Nota 34

Zobowiązania długoterminowe - struktura czasowa

	1. Wobec jednostek powiązanych	2. Wobec pozostałych jednostek, w tym:					Razem
		Razem	a) z tytułu kredytów i pożyczek	b) z tytułu emisji papierów wartościowych	c) inne zobowiązania finansowe	d) inne	
Okres spłaty do roku							
początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
od 1 roku do 3 lat							
początek okresu	0,00	68 293 277,38	18 599 155,53	49 550 507,77	143 614,08	0,00	68 293 277,38
koniec okresu	0,00	97 990 789,02	22 225 281,56	75 718 463,93	47 043,53	0,00	97 990 789,02
powyżej 3 lat do 5 lat							
początek okresu	0,00	3 843 876,95	3 843 876,95	0,00	0,00	0,00	3 843 876,95
koniec okresu	0,00	7 367 182,70	7 367 182,70	0,00	0,00	0,00	7 367 182,70
ponad 5 lat							
początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem							
początek okresu	0,00	72 137 154,33	22 443 032,48	49 550 507,77	143 614,08	0,00	72 137 154,33
koniec okresu	0,00	105 357 971,72	29 592 464,26	75 718 463,93	47 043,53	0,00	105 357 971,72

Komentarz:

Zestawienie zobowiązań z tytułu obligacji zawiera Załącznik NR 4, Zestawienie zobowiązań z tytułu pożyczek zawiera Załącznik NR 5, Zestawienie zobowiązań z tytułu kredytów zawiera Załącznik NR 6. W ramach leasingu operacyjnego prezentowanego jako finansowy Spółka użytkuje system finansowo-controllingowy ujęty jako wartości niematerialne i prawne. Umowa leasingu kończy się w październiku 2014 roku. Spółka ma możliwość zakupu wynajmowanego sprzętu za określoną wartość końcową netto. Zobowiązania wynikające z umowy leasingu są zabezpieczone prawami leasingodawców do składników aktywów objętych umową.

Nota 35

Struktura zobowiązań krótkoterminowych (poza funduszami specjalnymi) (nota dowolna)

	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego						Razem na koniec roku obrotowego
		nieprze-terminowane	do 1 miesiąca	powyżej 1 mies. do 3 mies.	powyżej 3 mies. do 6 mies.	powyżej 6 mies. do 1 roku	powyżej 1 roku	
1. Wobec jednostek powiązanych	1 099 641,80	3 674 955,76	44 304,12	0,00	14 893,15	0,00	0,00	3 734 153,03
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	128 724,00	68 304,12	44 304,12	0,00	0,00	0,00	0,00	112 608,24
– do 12 miesięcy	128 724,00	68 304,12	44 304,12	0,00	0,00	0,00	0,00	112 608,24
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) pozostałe	970 917,80	3 606 651,64	0,00	0,00	14 893,15	0,00	0,00	3 621 544,79
2. Wobec pozostałych jednostek	81 815 847,25	68 623 048,21	4 264 114,80	1 609 533,56	616 239,15	1 492 667,15	83 937,24	76 689 540,11
a) kredyty i pożyczki	17 476 415,65	32 628 377,53	588 996,28	155 527,40	0,00	0,00	0,00	33 372 901,21
b) z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	42 305 113,18	23 453 210,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 453 210,98
c) inne zobowiązania finansowe	8 041,08	52 983,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52 983,54
d) z tytułu dostaw i usług	3 436 131,99	3 284 497,26	3 658 009,40	1 427 613,58	602 080,83	1 393 612,15	83 937,24	10 449 730,48
– do 12 miesięcy	2 417 202,81	1 876 595,80	3 658 009,40	1 427 613,58	602 080,83	1 393 612,15	83 937,24	9 041 829,00
– powyżej 12 miesięcy	1 018 929,18	1 407 901,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 407 901,48
e) zaliczki otrzymane na poczet dostaw	14 838 259,26	4 496 504,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 496 504,26
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, cel, ubezp. społ.	3 479 447,51	3 385 619,36	17 109,12	26 392,58	14 178,32	99 055,00	0,00	3 542 354,38

GC INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA

Nota 35

Struktura zobowiązań krótkoterminowych (poza funduszami specjalnymi) (nota dowolna) - ciąg dalszy z poprzedniej strony

h) z tytułu wynagrodzeń	Stan na początek roku obrotowego	Stan na koniec roku obrotowego						Razem na koniec roku obrotowego
	260 166,60	289 458,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	289 458,83
i) inne	12 272,00	1 032 396,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 032 396,45
Razem	82 915 488,05	72 298 003,97	4 308 418,92	1 609 533,56	631 132,30	1 492 667,16	83 937,24	80 423 693,14

Komentarz:

Zobowiązania wobec pozostałych jednostek powyżej 12 miesięcy stanowią kaucje gwarancyjne w wysokości :1.407.901,46

Nota 36

Fundusze specjalne

	2012	2011
Fundusze specjalne	74 057,39	72 001,26
RAZEM	74 057,39	72 001,26

GC INVESTMENT S.A.

Rodzaj zabezpieczenia	Rodzaj zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	
		31.12.2012	31.12.2011
1. Hipoteka	I. Przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości (oraz umowy sprzedaży)		
	1. Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Bytomiu przy ul. Strzelców Bytomskich z 03.11.2011 r. Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonych w Bytomiu przy ul. Strzelców Bytomskich objętych KW nr KA1Y/00004615/5, KA1Y/00059362/6 oraz KA1Y/00004725/5 w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń McDonald's Polska Sp. z o.o. z tytułu powyższej umowy przedwstępnej z 03.11.2011 r.	1 000 000,00 zł	1 000 000,00 zł
	2. Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Bytomiu przy ul. Nowy Dwór z 18.01.2012 r. Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna do sumy 2 077 880,00 zł na udziale 1/3 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości spółki GC Investment S.A. położonych w Bytomiu przy ul. Nowy Dwór objętych KW nr KA1Y/00039728/4 oraz KW nr KA1Y/00047252/5 w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń "TRANSEBET" Sp. z o.o. z tytułu powyższej umowy z 18.01.2012 r.	2 077 880,00 zł	0,00 zł
	3. Przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Jaworznie przy ul. Grunwaldzkiej z 25.07.2011 r. (z późn. zm.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna m.in. na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonych w Jaworznie przy ul. Grunwaldzkiej objętych KW nr KA1J/00041293/0, KA1J/00024566/9, KA1J/00025468/3 oraz KA1J/00042092/8 do sumy 3 075 000,00 zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń spółki ICE PROPERTIES (Jaworzno) Sp. z o.o. (dawniej jako: PROJEKT HOZA Sp. z o.o.) z tytułu powyższej umowy przedwstępnej z 25.07.2011 r. (z późn. zm.)	3 075 000,00 zł	0,00 zł
	4. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości położonej w Sosnowcu ul. Mireckiego z dnia 19.06.2008 r. (z późn. zmianami oraz porozumienie z 27.01.2010 r. o przejęciu przez spółkę Baupol Sp. z o.o. praw i obowiązków GC Investment S.A. wynikających z powyższej umowy przedwstępnej z 19.06.2008 r.) Sposób zabezpieczenia: hipoteka łączna na nieruchomościach spółki GC INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA BAUPOL S.K.A. (dawniej jako: Baupol Sp. z o.o.) położonych w Sosnowcu (ul. Mireckiego) objętych KW nr KW nr KA1S/00039458/6, KA1S/00000479/7, KA1S/00035315/4, KA1S/00010012/8, KA1S/00000691/9, KA1S/00036798/0, KA1S/00052493/0 do sumy 15 860 000,00 zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń spółki Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. wobec GC Investment S.A. z tytułu powyższej umowy przedwstępnej z 19.06.2008 r.	0,00 zł	15 860 000,00 zł
	5. Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Czechowicach-Dziedzicach z 31.08.2010 r. zawarta przez GC Investment S.A. ze spółką Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. hipoteka łączna na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonych w Czechowicach-Dziedzicach objętych KW nr KA1P/00049289/5 oraz KA1P/00058284/5 do sumy 9 042 640,00 zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń spółki Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. wobec GC Investment S.A. z tytułu powyższej umowy przedwstępnej z 31.08.2010 r.	0,00 zł	9 042 640,00 zł
	6. Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Rudzie Śląskiej przy ul. 1 Maja z 14.07.2009 r. zawarta przez GC Investment S.A. ze spółką Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. hipoteka na nieruchomości spółki GC Investment S.A. położonej w Rudzie Śląskiej przy ul. 1 Maja objętej KW nr GL1S/00008966/3 do sumy 15 403 720,00 zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń spółki Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. wobec GC Investment S.A. z tytułu powyższej umowy przedwstępnej z 14.07.2009 r.	0,00 zł	15 403 720,00 zł
	II. Kredyty (gwarancje bankowe)		
	1. Kredyt udzielony przez Śląski Bank Spółdzielczy "Ślesia" w Katowicach spółce GC Investment S.A. w kwocie 10 000 000,00 zł (umowa kredytu z dnia 23.08.2010 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonej w Jaworznie (Jan Kanty) objętej KW nr KA1J/00040880/5 do sumy 30 000 000,00 zł (od 2011 r. hipoteka do sumy 30 000 000,00 zł współobciąża poza wspomnianą powyższą nieruchomością ujawnioną w KW nr KA1J/00040880/5 również nieruchomości spółki GC Investment S.A. położoną w Jaworznie (Jan Kanty) objętej KW nr KA1J/000041413/8 oraz została od 2011 r. ustanowiona na zabezpieczenie spłaty powyższego kredytu dodatkowa hipoteka do sumy 10 000 000,00 zł na nieruchomościach spółki Galeria Poludnie Sp. z o.o. położonych w Tarnowskich Górach (ul. Opolska) objętych KW nr GL1T/00075738/7 (nieruchomość ujawniona w tej KW na k. 2012 r. należała do GC INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA BAUPOL S.K.A.) i GL1T/00075947/5 w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i wszelkich pozostałych należności	40 000 000,00 zł	40 000 000,00 zł

2. Kredyt udzielony przez Śląski Bank Spółdzielczy "Silesia" w Katowicach spółce GC Investment S.A. w kwocie 5 000 000,00 zł (umowa kredytu z dnia 28.10.2011 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka na nieruchomości spółki GC Investment S.A. położonej w Gliwicach przy ul. Poezji objętej KW nr GL1G00091284/5 do sumy 2 000 000,00 zł oraz hipoteka do sumy 1 000 000,00 zł na nieruchomości spółki GC Investment S.A. położonej w Tarnowskich Górach przy ul. Zagrodzkiej objętej KW nr GL1T00002089/0 oraz hipoteka do sumy 4 000 000,00 zł na nieruchomości spółki GC Investment-PL Sp. z o.o. (dawniej jako: Miejskie Przedsiębiorstwo Taksówkowe w Katowicach Sp. z o.o.) położonej w Katowicach przy ul. Dudy-Gracza objętej KW nr KA1K00045967/5) w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i wszelkich pozostałych należności Banku z tytułu powyższego kredytu	7 000 000,00 zł	7 000 000,00 zł	7 000 000,00 zł
3. Kredyt udzielony przez Krakowski Bank Spółdzielczy spółce GC Investment S.A. w kwocie 5 000 000,00 zł (umowa kredytu z dnia 16.09.2011 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka na nieruchomości spółki GC Investment S.A. położonej w Katowicach przy ul. Astrów objętej KW nr KA1K00050098/0 do sumy 8 500 000,00 zł w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i wszelkich pozostałych należności Banku z tytułu powyższego kredytu	8 500 000,00 zł	8 500 000,00 zł	8 500 000,00 zł
4. Gwarancja bankowa (gwarancja prawidłowego wykonania zobowiązań z rejonu i gwarancji) do sumy 167 500,00 zł udzielona przez Krakowski Bank Spółdzielczy Sposób zabezpieczenia - hipoteka na nieruchomości spółki GC Investment S.A. położonej w Katowicach przy ul. Ligockiej objętej KW nr KA1K00067963/7 do sumy 335 000,00 zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Banku z tytułu powyższej gwarancji bankowej	335 000,00 zł	335 000,00 zł	335 000,00 zł
5. Kredyt udzielony przez Orzesko-Knurowski Bank Spółdzielczy spółce GC Investment S.A. w kwocie 3 000 000,00 zł (umowa kredytu z dnia 07.03.2012 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka do sumy 8 000 000,00 zł na nieruchomości spółki BROWAR MARIACKI Sp. z o.o. (dawniej jako: WARSZAWSKA 21 Sp. z o.o.) położonej w Katowicach (ul. Mariacka) objętej KW nr KA1K00008558/8 w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i wszelkich pozostałych należności Banku z tytułu powyższego kredytu	6 000 000,00 zł	6 000 000,00 zł	0,00 zł
6. Kredyt udzielony przez Śląski Bank Spółdzielczy "Silesia" w Katowicach spółce GC Investment S.A. w kwocie 2 213 400,00 zł (umowa kredytu z dnia 27.04.2012 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka do sumy 4 426 800,00 zł na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonych w Katowicach przy ul. Dudy-Gracza objętych KW nr KA1K00050237/7, KA1K00040182/3, KA1K00028418/7, KA1K00042505/8, KA1K00043686/7, KA1K00075380/5 oraz KA1K00077327/0 w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i wszelkich pozostałych należności Banku z tytułu powyższego kredytu	4 426 800,00 zł	4 426 800,00 zł	0,00 zł
7. Kredyt udzielony przez PKO BP S.A. spółce GC Investment S.A. w kwocie 10 000 000,00 zł (umowa kredytu z dnia 30.01.2012 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna do sumy 15 000 000,00 zł na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonej w Jaworznie objętej KW nr KA1J00024586/8 oraz KW nr KA1J00025348/3 (na 31.12.2012 r. obie powyższe nieruchomości położone w Jaworznie zostały zwołnione spod ww. hipoteki, a w miejsce tych nieruchomości została wpłaconą powyższą hipoteką również nieruchomości spółki GC Investment S.A. położona w Rudzie Śląskiej przy ul. 1 Maja objęta KW nr GL1S00008966/3) oraz na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonej w Katowicach przy ul. Rzepakowej objętej KW nr KA1K00113878/2 oraz na nieruchomościach spółki Armada Development S.A. położonych w Bytomiu przy ul. Zabrzańskiej objętych KW nr KA1Y00004835/3 oraz KA1Y00040838/8 w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i wszelkich pozostałych należności Banku z tytułu powyższego kredytu	15 000 000,00 zł	15 000 000,00 zł	0,00 zł
8. Kredyt udzielony przez Krakowski Bank Spółdzielczy spółce GC Investment S.A. w kwocie 762 620,42 zł (umowa kredytu z dnia 22.02.2012 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka do sumy 1 300 000,00 zł na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonej w Jaworznie objętej KW nr KA1J00042092/8 w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i wszelkich pozostałych należności Banku z tytułu powyższego kredytu	1 300 000,00 zł	1 300 000,00 zł	0,00 zł
9. Kredyt udzielony przez Krakowski Bank Spółdzielczy spółce GC Investment S.A. w kwocie 11 442 000,00 zł (umowa kredytu z dnia 13.03.2012 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna do sumy 19 500 000,00 zł m.in. na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonej w Jaworznie objętej KW nr KA1J00041293/0 w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i wszelkich pozostałych należności Banku z tytułu powyższego kredytu	19 500 000,00 zł	19 500 000,00 zł	0,00 zł
10. Kredyt udzielony przez Krakowski Bank Spółdzielczy spółce GC Investment S.A. w kwocie 2 077 880,00 zł (umowa kredytu z dnia 27.04.2012 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna do sumy 3 600 000,00 zł na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonej w Katowicach przy ul. Astrów objętej KW nr KA1K00050098/0 oraz położonej w Bytomiu przy ul. Zabrzańskiej objętej KW nr KA1Y00051508/6 w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i wszelkich pozostałych należności Banku z tytułu powyższego kredytu	3 600 000,00 zł	3 600 000,00 zł	0,00 zł
11. Kredyt udzielony przez Śląski Bank Spółdzielczy "Silesia" w Katowicach spółce GC Investment S.A. w kwocie 1 850 000,00 zł (umowa kredytu z dnia 12.11.2012 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna do sumy 3 700 000,00 zł na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonej w Chorzowie przy ul. Św. Piotra objętej KW nr KA1C00017089/3 w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i wszelkich pozostałych należności Banku z tytułu powyższego kredytu	3 700 000,00 zł	3 700 000,00 zł	0,00 zł
12. Kredyt udzielony przez Śląski Bank Spółdzielczy "Silesia" w Katowicach spółce GC Investment S.A. w kwocie 1 200 000,00 zł (umowa kredytu z dnia 20.07.2012 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna do sumy 2 400 000,00 zł na nieruchomościach spółki Galeria Południe Sp. z o.o. położonych w Mikołowie przy ul. Towarowej objętych KW nr KA1M00076168/2 oraz KA1M00076167/5 w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i wszelkich pozostałych należności Banku z tytułu powyższego kredytu	2 400 000,00 zł	2 400 000,00 zł	0,00 zł

Hipoteka

13. Kredyt udzielony przez Bank Spółdzielczy w Tychach spółce GC Investment S.A. w kwocie 4 674 000,00 zł (umowa kredytu z dnia 22.11.2012 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna do sumy 5 848 400,00 zł na nieruchomości spółki GC Investment S.A. położonej w Zabrze przy Al. Bohaterów Monte Cassino objętej KW nr GL12/00033918/1 w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i wszelkich pozostałych należności Banku z tytułu powyższego kredytu	5 848 400,00 zł	0,00 zł
14. Kredyt udzielony przez Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu Zdroju spółce GC Investment S.A. w kwocie 4 500 000,00 zł (umowa kredytu z dnia 28.01.2008 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka na nieruchomości spółki GC Investment S.A. położonej w Jaworznie (Wapniówka) objętej KW nr KA1J00024457/3 do sumy 9 000 000,00 zł w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i wszelkich pozostałych należności banku wobec GC Investment S.A. z tytułu powyższego kredytu	0,00 zł	9 000 000,00 zł
15. Kredyt udzielony przez Deutsche Bank PBC S.A. spółce GC Investment S.A. w kwocie 5 000 000,00 zł (umowa kredytu z dnia 21.11.2011 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonych w Górszcu (gmina Włocławek) objętych KW nr WA1O/00043843/8 i WA1O/00034450/2 do sumy 6 000 000,00 zł w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i wszelkich pozostałych należności Banku z tytułu powyższego kredytu	0,00 zł	6 000 000,00 zł
16. Kredyt udzielony przez Krakowski Bank Spółdzielczy spółce GC Investment S.A. w kwocie 980 000,00 zł (umowa kredytu z dnia 14.04.2011 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonych w Jaworznie (Jan Karli) objętych KW nr KA1J00024596/9 oraz KA1J00025348/3 do sumy 1 632 000,00 zł w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i wszelkich pozostałych należności Banku z tytułu powyższego kredytu	0,00 zł	1 632 000,00 zł
17. Kredyt udzielony przez Krakowski Bank Spółdzielczy spółce GC Investment S.A. w kwocie 1 537 600,00 zł (umowa kredytu z dnia 22.03.2011 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonej w Katowicach przy ul. Rzepakowej objętej KW nr KA1K/00113878/2 do sumy 2 613 920,00 zł w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i wszelkich pozostałych należności Banku z tytułu powyższego kredytu	0,00 zł	2 613 920,00 zł
18. Kredyt udzielony GC Investment S.A. na kwotę 4 593 876,95 zł przez Krakowski Bank Spółdzielczy Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna do sumy 7 809 590,82 zł na nieruchomościach spółki Armada Development S.A. położonych w Bytomiu (ul. Zabrzeńska) objętych KW nr KA1Y/00004835/3 oraz KA1Y/00040838/8	0,00 zł	7 809 590,82 zł
III. Pożyczki		
1. Pożyczka udzielona przez Towarzystwo Leasingowe K4 TDJ Finance Sp. z o.o. S.K.A. spółce GC Investment S.A. w kwocie 7 500 000,00 zł (umowa pożyczki z 28.05.2012 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka do sumy 10 000 000,00 zł na nieruchomościach spółki PKS w Katowicach przy ul. Rzepakowej objętej KW nr KA1K/00062981/8 w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Towarzystwa Leasingowego K4 TDJ Finance Sp. z o.o. S.K.A. z tytułu powyższej pożyczki objętej umową pożyczki z 28.05.2012 r. (z późn. zm.)	10 000 000,00 zł	0,00 zł
2. Pożyczka udzielona przez Towarzystwo Leasingowe K4 TDJ Finance Sp. z o.o. S.K.A. spółce GC Investment S.A. w kwocie 2 700 000,00 zł (umowa pożyczki z 31.07.2012 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka do sumy 4 000 000,00 zł na nieruchomościach spółki PKS w Katowicach przy ul. Piotra Skargi objętej KW nr KA1K/00050133/8 w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Towarzystwa Leasingowego K4 TDJ Finance Sp. z o.o. S.K.A. z tytułu powyższej pożyczki objętej umową pożyczki z 31.07.2012 r. (z późn. zm.)	4 000 000,00 zł	0,00 zł
3. Pożyczka udzielona przez FINESS Sp. z o.o. spółce GC Investment S.A. w kwocie 2 500 000,00 zł (umowa pożyczki z 26.02.2009 r.; w 2010 r. w miejsce spółki GC Investment S.A. jako pożyczkobiorcy wstąpił Pan Michał Goli) Sposób zabezpieczenia - hipoteka do sumy 3 500 000,00 zł na nieruchomościach spółki Galeria Południe Sp. z o.o. położonej w Katowicach (ul. Kolejowa 59) objętej KW nr KA1K/00034025/0 w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń FINESS Sp. z o.o. wobec GC Investment S.A. z tytułu powyższej pożyczki	0,00 zł	3 500 000,00 zł
IV. Obligacje		
1. Obligacje serii L ¹ GC Investment S.A. na łączną wartość nominalną 8 710 000,00 zł (termin wykupu 31.07.2014 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna na nieruchomościach spółki Armada Development S.A. położonych w Bytomiu przy ul. Zabrzeńskiej objętych KW nr KA1Y/00049158/0, KA1Y/00057062/8, KA1Y/00057063/6, KA1Y/00057065/0, KA1Y/00057066/7, KA1Y/00057067/4, KA1Y/00057070/8 do sumy 10 800 000,00 zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń obligatariuszy serii L ¹ GC Investment S.A. wobec GC Investment S.A.	10 800 000,00 zł	0,00 zł
2. Obligacje serii M ¹ GC Investment S.A. na łączną wartość nominalną 2 840 000,00 zł (termin wykupu 16.08.2014 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna na nieruchomościach spółki Armada Development S.A. położonych w Bytomiu przy ul. Zabrzeńskiej objętych KW nr KA1Y/00057064/3, KA1Y/00057068/1, KA1Y/00057069/8, KA1Y/00058494/3, KA1Y/00058495/0, KA1Y/00058496/7, KA1Y/00058497/4, KA1Y/00058498/1, KA1Y/00058502/3, KA1Y/00058505/4, KA1Y/00058506/1, KA1Y/00058507/8, KA1Y/00058508/5, KA1Y/00058509/5 i KA1Y/00058510/4 do sumy 3 600 000,00 zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń obligatariuszy serii M ¹ GC Investment S.A. wobec GC Investment S.A.	3 600 000,00 zł	0,00 zł
3. Obligacje serii N ¹ GC Investment S.A. na łączną wartość nominalną 1 800 000,00 zł (termin wykupu 31.08.2014 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka do sumy 2 400 000,00 zł na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonej w Mierzęcicach objętej KW nr CZ1Z/0004885/5 w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń obligatariuszy serii N ¹ GC Investment S.A. wobec GC Investment S.A.	2 400 000,00 zł	0,00 zł

Hipoteka

Kowale

14. Obligacje serii AK GC Investment S.A. na łączną wartość nominalną 4 000 000,00 zł Sposób zabezpieczenia - hipoteka do sumy 6 000 000,00 zł na udziale po 1/2 spółki GC Investment S.A. oraz Galeria Poludnie Sp. z o.o. w nieruchomości położonej w Boniowicach ujawnionej w KW nr GL1T/00093318/9 w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń obligatariuszy serii AK spółki GC Investment S.A.	6 000 000,00 zł	0,00 zł
15. Obligacje serii AM spółki GC Investment S.A. na łączną wartość nominalną 8 000 000,00 zł Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna do sumy 20 000 000,00 zł na nieruchomościach spółki Galeria Poludnie Sp. z o.o. położonej w Katowicach (ul. Kolejowa 59) objętej KW nr KA1K/00034025/0 oraz na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonej w Jaworznie (Wapniówka) objętej KW nr KA1J/00024457/3 oraz położonej w Bytomiu przy ul. Frycza Modrzewskiego objętej KW nr KA1Y/00014711/1 w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń obligatariuszy serii AM spółki GC Investment S.A.	20 000 000,00 zł	0,00 zł
16. Obligacje serii L GC Investment S.A. na łączną wartość nominalną 11 910 000,00 zł Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonej w Jaworznie (Wapniówka) objętej KW nr KA1J/00024457/3 oraz położonej w Mierzęcicach (Zendeck) objętej KW nr CZ1Z/00046885/5 oraz na nieruchomościach spółki Galeria Poludnie Sp. z o.o. położonej w Katowicach (ul. Kolejowa 59) objętej KW nr KA1K/00034025/0 do sumy 14 944 289,00 zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń obligatariuszy serii L GC Investment S.A. wobec GC Investment S.A.	0,00 zł	14 944 289,00 zł
17. Obligacje serii M GC Investment S.A. na łączną wartość nominalną 3 560 000,00 zł Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonych w Sosnowcu przy ul. Braci Mieroszewskich objętych KW nr KA1S/00056845/4, KA1S/00057828/3, KA1S/00061712/8 do sumy 4 504 618,00 zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń obligatariuszy serii M GC Investment S.A. wobec GC Investment S.A.	0,00 zł	4 504 618,00 zł
18. Obligacje serii N GC Investment S.A. na łączną wartość nominalną 2 580 000,00 zł Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna do sumy 3 237 302,00 zł na nieruchomościach spółki Galeria Poludnie Sp. z o.o. położonych w Mikolowie (ul. Towarowa) objętych KW nr KA1M/00076187/5 i KA1M/00076189/2 oraz na nieruchomościach spółki GC Investment-PL Sp. z o.o. (dawniej jako: Miejskie Przedsiębiorstwo Taksówkowe w Katowicach Sp. z o.o.) położonych w Knurowie (ul. Prusa) objętych KW nr GL1G/00089485/7 i GL1G/000896155/7 w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń obligatariuszy serii N GC Investment S.A. wobec GC Investment S.A.	0,00 zł	3 237 302,00 zł
19. Obligacje serii O spółki GC Investment S.A. na łączną wartość nominalną 2 170 000,00 zł Sposób zabezpieczenia - hipoteka na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonych w Bytomiu przy ul. Frycza Modrzewskiego objętej KW nr KA1Y/00014711/1 do sumy 2 722 048,00 zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń obligatariuszy serii O spółki GC Investment S.A.	0,00 zł	2 722 048,00 zł
20. Obligacje serii P spółki GC Investment S.A. na łączną wartość nominalną 2 200 000,00 zł Sposób zabezpieczenia - hipoteka na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonej w Bytomiu przy ul. Frycza Modrzewskiego objętej KW nr KA1Y/00014711/1 do sumy 2 759 680,00 zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń obligatariuszy serii P spółki GC Investment S.A.	0,00 zł	2 759 680,00 zł
21. Obligacje serii Q1 spółki GC Investment S.A. na łączną wartość nominalną 5 000 000,00 zł Sposób zabezpieczenia - hipoteka na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonej w Katowicach przy ul. Warszawskiej objętej KW nr KA1K/00030915/8 do sumy 6 000 000,00 zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń obligatariuszy serii Q1 spółki GC Investment S.A.	0,00 zł	6 000 000,00 zł
22. Obligacje serii V GC Investment S.A. na łączną wartość nominalną 3 000 000,00 zł Sposób zabezpieczenia - hipoteka do sumy 4 500 000,00 zł na nieruchomościach spółki GC Investment-PL Sp. z o.o. (dawniej jako: MPT w Katowicach Sp. z o.o.) położonej w Katowicach (ul. Piotrowicka) objętej KW nr KA1K/00014430/7 w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń obligatariuszy serii V spółki GC Investment S.A.	0,00 zł	4 500 000,00 zł
V. Zobowiązania pozostałych jednostek (niepowiązanych)		
1. Kredyt udzielony przez Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu Zdroju spółce Armada-Fleet Management S.A. Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna do sumy 8 000 000,00 zł na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonych w Zabrze przy ul. Korczaka objętych KW nr GL1Z/00010355/9 oraz GL1Z/00018313/9 w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i wszelkich pozostałych należności Banku z tytułu powyższego kredytu	8 000 000,00 zł	0,00 zł
2. Przedstawiona warunkowa umowa sprzedaży akcji GC Investment S.A. zawarta przez MGJ Inwestycje Sp. z o.o. z Panią Katarzyną Czuber-Kubicą z 31.07.2012 r. (z późn. zm.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna do sumy 1 100 000,00 zł na udziale 1/3 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości spółki GC Investment S.A. położonych w Bytomiu przy ul. Nowy Dwór objętych KW nr KA1Y/00039728/4 oraz KW nr KA1Y/00047252/5 w celu zabezpieczenia ewentualnego zwrotu zaliczki wpłaconej przez Panią Katarzynę Czuber-Kubicę do spółki MGJ Inwestycje Sp. z o.o. z tytułu powyższej umowy z 31.07.2012 r. (z późn. zm.)	1 100 000,00 zł	0,00 zł
3. Pożyczka udzielona przez MK DACH SYSTEM Sp. z o.o. spółce MGJ Inwestycje Sp. z o.o. pożyczki z 08.04.2011 r. (z późn. zm.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka do sumy 3 900 000,00 zł na udziale po 1/2 spółki GC Investment S.A. oraz Galeria Poludnie Sp. z o.o. w nieruchomościach położonej w Boniowicach ujawnionej w KW nr GL-1T/00093320/9 w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń MK DACH SYSTEM Sp. z o.o. z tytułu powyższej pożyczki objętej umową pożyczki z 08.04.2011 r. (z późn. zm.)	3 900 000,00 zł	0,00 zł

Hipoteka

Hipoteka	4. Umowa o świadczenie usług promocji z 21.05.2012 r. zawarta przez M.G. Centrum Sp. z o.o. z BP Europa SE Spółka Europejska Oddział w Polsce Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonych w Jaworzu objętych KW nr BB1B/000089421/5, BB1B/0004145617, BB1B/001082020, BB1B/001076801, BB1B/0004145617 do sumy 1 382 000,00 zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń BP Europa SE Spółka Europejska Oddział w Polsce z tytułu powyższej umowy z 21.05.2012 r.	1 382 000,00 zł	0,00 zł
	5. Pożyczka udzielona przez PRAGMA INWESTYCJE Sp. z o.o. (dawniej jako: PREMIUM INWESTYCJE Sp. z o.o.) spółce MGJ Inwestycje Sp. z o.o. w kwocie 7 110 000,00 zł (umowa pożyczki z 11.12.2012 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonych w Zabrze przy ul. Korcoka objętych KW nr GL1Z/00010355/9 oraz GL1Z/00018313/9 oraz na nieruchomości MGJ Inwestycje Sp. z o.o. położonej w Gruzdzku przy ul. Rybacka objętej KW nr TO1U/00039743/3 do sumy 9 000 000,00 zł oraz hipoteka na nieruchomości MGJ Inwestycje Sp. z o.o. położonej w Gruzdzku przy ul. Rybacka objętej KW nr TO1U/00039743/3 do sumy 3 000 000,00 zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń PRAGMA INWESTYCJE Sp. z o.o. (dawniej jako: PREMIUM INWESTYCJE Sp. z o.o.) z tytułu powyższej pożyczki objętej umową pożyczki z 11.12.2012 r.	12 000 000,00 zł	0,00 zł
	6. Kredyt udzielony przez BZ WBK S.A. spółce Armada-Fleet Management S.A. Sposób zabezpieczenia - hipoteka do sumy 7 500 000,00 zł na nieruchomości spółki GC Investment S.A. położonej w Jaworźnie (Wapniówka) objętej KW nr KA1J/00024457/3 w celu zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek i wszelkich pozostałych należności Banku z tytułu powyższego kredytu	7 500 000,00 zł	0,00 zł
	7. Kredyt udzielony przez Toyota Bank Polska S.A. spółce Armada-Fleet Management S.A. Sposób zabezpieczenia - hipoteka do sumy 7 600 000,00 zł na nieruchomości spółki GC Investment S.A. położonej w Bytomiu przy ul. Strzelców Bytomskich objętej KW nr KA1Y/00004615/5 w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Toyota Bank Polska S.A. z tytułu powyższego kredytu	0,00 zł	7 600 000,00 zł
	8. Limit kredytowy oraz gwarancja bankowa udzielone przez Toyota Bank Polska S.A. Sposób zabezpieczenia - hipoteki łączne na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonej w Katowicach przy ul. Miedzianej objętej KW nr KA1K/00085762/0 do sumy 3 400 000,00 zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń banku z tytułu powyższego limitu oraz gwarancji bankowej spółce M.G. Centrum Sp. z o.o.	0,00 zł	3 400 000,00 zł
	9. Pożyczka udzielona przez Towarzystwo Leasingowe K4 TDJ Finance Sp. z o.o. S.K.A. spółce MGJ Inwestycje Sp. z o.o. w kwocie 12 000 000,00 zł (umowa pożyczki z 25.11.2011 r.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonej w Katowicach przy ul. Mariackiej objętej KW nr KA1K/00000655/8 oraz położonej w Jaworźnie (Jan Kanty) objętej KW nr KA1J/00041293/0 do sumy 15 000 000,00 zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Towarzystwa Leasingowego K4 TDJ Finance Sp. z o.o. S.K.A. z tytułu powyższej pożyczki objętej umową pożyczki z 25.11.2011 r.	0,00 zł	15 000 000,00 zł
	10. Pożyczka udzielona przez PRAGMA INWESTYCJE Sp. z o.o. (dawniej jako: PREMIUM INWESTYCJE Sp. z o.o.) spółce MGJ Inwestycje Sp. z o.o. w kwocie 7 050 000,00 zł (umowa pożyczki z 24.11.2011 r., z późn. zm.) Sposób zabezpieczenia - hipoteka łączna na nieruchomościach spółki GC Investment S.A. położonych w Zabrze przy ul. Korcoka objętych KW nr GL1Z/00010355/9 oraz GL1Z/00018313/9 do sumy 9 000 000,00 zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń PRAGMA INWESTYCJE Sp. z o.o. (dawniej jako: PREMIUM INWESTYCJE Sp. z o.o.) z tytułu powyższej pożyczki objętej umową pożyczki z 24.11.2011 r. (z późn. zm.)	0,00 zł	9 000 000,00 zł
	Brak	0,00 zł	0,00 zł
	Brak	0,00 zł	0,00 zł
	Brak	0,00 zł	0,00 zł
2. Zastaw towarów			
3. Zastaw rzeczowych aktywów			
4. Z tytułu ustanowienia sekwestru (tj. oddania majątku			
5. Inne (w tym zastaw udziałów	1. Obligacje serii A Armada Development S.A. na łączną wartość nominalną 12 000 000,00 zł (termin wykupu 29.01.2012 r.) Sposób zabezpieczenia - zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 12 000 000,00 zł na 1 000 000,00 - akcji Armada Development S.A. serii A-J należących do GC Investment S.A. (w 2011 r. w związku z zakupem pozostałych 1 000 000,00 - akcji Armada Development S.A. przez GC Investment S.A. od TOYA S.A. zastaw rejestrowy wynosi 24 000 000,00 zł obejmując wszystkie 2 000 000,00 - akcji Armada Development S.A. serii A-J należące do GC Investment S.A.) w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń obligatariuszy serii A spółki Armada Development S.A.	0,00 zł	24 000 000,00 zł
Razem		299 136 016,00 zł	303 555 743,82 zł

GC INVESTMENT S.A.

Nota 38

Zobowiązania warunkowe

	31.12.2012	31.12.2011
I. Zobowiązania warunkowe dotyczące jednostek powiązanych		
1. Gwarancje:		
gwarancja bankowa (gwarancja prawidłowego wykonania zobowiązań z rejonami i gwarancji) do sumy 167 500,- zł udzielona przez Krakowski Bank Spółdzielczy - ważna w okresie od 08.02.2011r. do 08.12.2015r.	167 500,00 zł	167 500,00 zł
2. Poręczenia (także wekslowe):		
poręczenie do sumy 9 000 000,- zł udzielone (w związku z pożyczką pieniężną udzieloną przez PRAGMA INWESTYCJE Sp. z o.o. na rzecz MGJ Inwestycje Sp. z o.o. na kwotę 7 050 000,- zł) do dnia 31.12.2013r. na rzecz PRAGMA INWESTYCJE Sp. z o.o. (dawniej jako: PREMIUM INWESTYCJE Sp. z o.o.) na podstawie umowy poręczenia z dnia 24.11.2011r.	0,00 zł	9 000 000,00 zł
poręczenie do sumy 10 000 000,- zł udzielone (w związku z pożyczką pieniężną udzieloną przez PRAGMA INWESTYCJE Sp. z o.o. na rzecz MGJ Inwestycje Sp. z o.o. na kwotę 7 110 000,- zł) do dnia 30.06.2014r. na rzecz PRAGMA INWESTYCJE Sp. z o.o. (dawniej jako: MGJ Inwestycje Sp. z o.o. na kwotę 12 000 000,- zł zgodnie z umową pożyczki z dnia 25.11.2011r.) do	10 000 000,00 zł	0,00 zł
poręczenie do sumy 15 000 000,- zł udzielone (w związku z pożyczką pieniężną udzieloną przez Towarzystwo Leasingowe K4 TDJ Finance Sp. z o.o. S.K.A. spółce MGJ Inwestycje Sp. z o.o. na kwotę 12 000 000,- zł zgodnie z umową pożyczki z dnia 25.11.2011r.) do	0,00 zł	15 000 000,00 zł
poręczenie wekslowe do sumy 14 000 000,- zł udzielone przez GC Investment SA na rzecz spółki Armada Development SA w związku z wyemitowaniem Obligacji serii B o łącznej wartości 7 000 000,- zł, na podstawie umowy poręczenia z dnia 24 lutego 2012r.	14 000 000,00 zł	0,00 zł
3. Kaucje i wadła	0,00 zł	0,00 zł
4. Zobowiązania z tytułu wystawionych weksli:	0,00 zł	0,00 zł
5. Nie uznane przez jednostkę roszczenia skierowane przez kontrahentów na drogę spornego postępowania i podatki	0,00 zł	0,00 zł
6. Zobowiązania z tytułu zawartych, ale jeszcze nie wykonanych umów	0,00 zł	0,00 zł
7. Pozostałe zobowiązania warunkowe (w tym oświadczenia o poddaniu się egzekucji):	0,00 zł	0,00 zł
II. Zobowiązania warunkowe dotyczące pozostałych jednostek		
1. Gwarancje	0,00 zł	0,00 zł
2. Poręczenia (także wekslowe):		
poręczenie wekslowe udzielone przez spółkę GC Investment S.A. do weksla własnego in blanco wystawionego przez Armada-Fleet Management S.A. w związku z udzielonym spółce Armada-Fleet Management S.A. kredytu w kwocie 4 500 000,00 zł przez Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu Zdroju	0,00 zł	0,00 zł
Poręczenie wekslowe do weksla własnego in blanco wystawionego przez Pana Mariana Ciaciura w związku z udzielonym Panu Marianowi Ciaciura kredytem w kwocie 4 500 000,- zł przez Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu Zdroju	4 500 000,00 zł	4 500 000,00 zł
3. Kaucje i wadła	0,00 zł	0,00 zł
4. Zobowiązania z tytułu wystawionych weksli	0,00 zł	0,00 zł
5. Nie uznane przez jednostkę roszczenia skierowane przez kontrahentów na drogę spornego postępowania i podatki	0,00 zł	0,00 zł
6. Zobowiązania z tytułu zawartych, ale jeszcze nie wykonanych umów	0,00 zł	0,00 zł
7. Pozostałe zobowiązania warunkowe (w tym oświadczenia o poddaniu się egzekucji)	0,00 zł	0,00 zł
Razem	28 667 500,00 zł	28 667 500,00 zł

Kuc

Nota 39

Zobowiązania wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Wyszczególnienie	2012	2011
nie wystąpiło	0,00	0,00
	0,00	0,00
	0,00	0,00
	0,00	0,00
	0,00	0,00
	0,00	0,00
	0,00	0,00
Razem:	0,00	0,00



Nota 40

Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych

Pozycja A.II.3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2012	2011
Odsetki od udzielonych pożyczek	0,00	0,00
Odsetki od kredytów	0,00	0,00
Odsetki od dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Odsetki od otrzymanych pożyczek	0,00	0,00
Korekta o odsetki od zobowiązań z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00
odsetki od udzielonych pożyczek jednostki powiązane (należności)	-5 401 016,13	-1 871 076,07
odsetki od udzielonych pożyczek pozostałe jednostki (należności)	-1 656 051,33	-717 072,10
odsetki od kredytów	4 106 409,54	2 231 036,73
odsetki od otrzymanych pożyczek jednostki powiązane (zobowiązania)	246 153,36	20 917,80
odsetki od otrzymanych pożyczek pozostałe jednostki (zobowiązania)	1 673 429,61	2 400 299,13
odsetki od obligacji (zobowiązania)	12 058 189,33	8 212 431,51
- odsetki od rat leasingowych	25 631,72	34 649,76
odsetki otrzymane od kaucji gwarancyjnej	0,00	-2 538,00
Razem odsetki	11 052 746,10	10 308 648,76
	0,00	0,00
Pozycja A.II.4. Zysk strata z działalności inwestycyjnej	2012	2011
Zysk ze sprzedaży środka trwałego	-58 155,10	-2 723,58
Strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	5 921,14	0,00
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości rynkowej	-12 615 541,72	
- wycena aportu (6.000000-3.175.616)	-2 824 384,00	
Razem zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-15 492 159,68	-2 818 484,00
	0,00	0,00
Pozycja A.II.5. Zmiana stanu rezerw na zobowiązania	2012	2011
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 420 161,92	1 127 545,98
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	15 700,00	15 700,00
Rezerwy na przyszłe koszty ogólne	20 000,00	31 500,00
Rezerwy na przyszłe koszty związane ze sprzedażą nieruchomości	791 761,06	0,00
Razem	6 247 622,98	1 174 745,98
Zmiana stanu rezerw	5 072 877,00	1 007 386,19
Pozycja A.II.6. Zmiana stanu zapasów	2012	2011
Ogółem zapasy	79 656 374,98	57 094 410,72
przekazanie nieruchomości w drodze aportu	3 175 616,00	3 025 038,00
otrzymanie nieruchomości w drodze aportu	-23 779 200,00	0,00
reklasyfikacja towarów na inwestycje	2 418 689,28	0,00
- korekta sprzedaży nieruchomości z roku ubiegłego	917 332,45	0,00
Aktualizacja wyceny zapasów	0,00	0,00
Razem	62 388 812,71	60 119 448,72
Zmiana stanu	-5 294 401,99	15 323 855,38
Pozycja A.II.7. Zmiana stanu należności	2012	2011
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	29 787 314,11	54 802 936,33
Razem należności brutto	29 787 314,11	54 802 936,33
kompensata należności ze zobowiązaniem z tytułu objętych udziałów w Heban Sp. z o.o.	0,00	2 000 000,00
-kompensata należności z pożyczkami udzielonymi jednostki powiązane i pozostałe	9 716 874,80	0,00
- kompensata należności z pożyczkami udzielonymi jednostki powiązane	15 506 438,94	0,00
-kompensata należności z pożyczkami udzielonymi (jednostki powiązane)	-11 244,66	0,00
Razem należności netto	54 999 383,19	56 802 936,33
Zmiana stanu należności	-196 446,86	-10 008 287,73
Pozycja A.II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek	2012	2011
Zobowiązania długoterminowe	105 357 971,72	72 137 154,33
Zobowiązania krótkoterminowe	80 497 750,53	82 987 490,31
Razem zobowiązania, w tym:	185 855 722,25	155 124 644,64
Zobowiązania z tytułu zakupu wartości niematerialnych i prawnych i środków trwałych	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu zakupu inwestycji w nieruchomości i wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Inne zobowiązania z tytułu działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
- kompensata pożyczki udzielone jednostki powiązane ze zobowiązaniami	-13 431 375,45	0,00
- wpływ pożyczki udzielone jednostki powiązane (odsetki) reklasyfikacja z innych jednostek	-450 185,41	0,00
	0,00	0,00
Razem zobowiązania z działalności inwestycyjnej	-13 881 560,86	0,00
Zobowiązania inne	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu dywidend i innych wypłat na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Zobowiązania inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	99 171 874,91	91 855 620,95
Inne zobowiązania jednostki powiązane (pożyczki)	3 621 544,79	970 917,80
Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego	100 027,06	151 655,14
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	63 015 365,48	39 919 448,13
	0,00	0,00
Razem zobowiązania z działalności finansowej	165 908 612,24	132 897 642,02
Zobowiązania z działalności operacyjnej	33 828 870,87	22 227 002,62
Zmiana stanu zobowiązań	11 801 688,25	-35 369 197,57

Nota 40

Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych - ciąg dalszy z poprzedniej strony

Pozycja A.II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2012	2011
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 387 249,19	720 561,36
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	158 249,94	118 018,96
Razem	3 545 499,13	838 580,32
1. Zmiana stanu	-2 706 918,81	-262 974,07
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00
2. Zmiana stanu	0,00	0,00
Ogółem zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (1+2)	-2 706 918,81	-262 974,07

Pozycja A. II. 10. Inne korekty	2012	2011
Niepieniężne straty spowodowane zdarzeniami losowymi w składnikach działalności inwestycyjnej (plus)	0,00	0,00
Odpisy netto z tytułu utraty wartości, korygujące wartość składników aktywów trwałych oraz krótkoterminowych aktywów finansowych (plus lub minus)	0,00	0,00
Umorzenie zaciągniętych kredytów i pożyczek (minus)	0,00	0,00
amortyzacja wartości firmy	0,00	266 956,48
strata z tytułu objęcia certyfikatów FIZ (operacja niepieniężna)	0,00	1 532 080,00
zysk z rozliczenia wniesienia aportem nieruchomości Katowice - Parkowa (operacja niepieniężna)	0,00	-10 534,00
- strata z rozliczenia wniesienia aportem nieruchomości Bytom Nowy Dwór (operacja niepieniężna)	0,00	123 572,00
- wyrównanie pozycji zmiana stanu zobowiązań z 2010 r.	0,00	109 867,57
- koszt podwyższenia kapitału seria C	-84 127,00	0,00
- korekta wyniku na sprzedaży (błąd z lat ubiegłych)	-24 429,10	0,00
Razem	-118 556,10	2 021 942,05
Zmiana stanu	-118 556,10	2 021 942,05

Pozycja E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych	2012	2011
Środki pieniężne w kasie	75 439,79	94 873,09
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	2 036 750,16	11 359,37
Lokaty bankowe do 3 miesięcy	235 507,60	0,00
Ekwiwalenty środków pieniężnych, w tym	0,00	0,00
- czeki,	0,00	0,00
- weksle,	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
Razem środki pieniężne oraz ekwiwalenty środków pieniężnych	2 347 697,55	106 232,46
Zmiana środków pieniężnych oraz ekwiwalentów środków pieniężnych	2 241 465,09	-528 680,21
Wycena bilansowa środków pieniężnych	0,00	0,00
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Kurs

Nota 41

Informacje o wspólnych przedsięwzięciach (które nie podlegają konsolidacji)

	Opis szczegółowy	Kwota
1. Nazwa i zakres działalności wspólnego przedsięwzięcia	0,00	0,00
2. Procentowy udział jednostki w przedsięwzięciu	0,00	0,00
3. Część wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
4. Zobowiązania zaciągnięte na potrzeby przedsięwzięcia lub zakup używanych rzeczowych składników aktywów trwałych	0,00	0,00
5. Część zobowiązań wspólnie zaciągniętych	0,00	0,00
6. Przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia	0,00	0,00
7. Koszty związane ze wspólnym przedsięwzięciem	0,00	0,00
8. Zobowiązania warunkowe dotyczące wspólnego przedsięwzięcia	0,00	0,00
9. Zobowiązania inwestycyjne dotyczące wspólnego przedsięwzięcia	0,00	0,00

Nota 42

Transakcje ze spółkami powiązanymi kapitałowo, które nie są objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Opis	Nazwa spółki	2012	2011
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00



Nota 43

Wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów

Nazwa i siedziba Spółki	Procent posiadanych udziałów lub głosów	Stopień udziału w zarządzaniu	Wynik finansowy za 2012 rok
Galeria Południe Sp z o.o. udział bezpośredni	53,9%	53,9%	-1 312 684,92
Browar Mariacki Sp z o.o. udział bezpośredni	50%	50%	222 761,17
GC Investment - PL Sp. z o.o. udział bezpośredni	85 %	85 %	147 357,96
PKS w Katowicach S.A. udział bezpośredni	85 %	85 %	- 645 218,35
Armada Development S.A. udział bezpośredni	0,0001%	0,0001%	4 286 450,43
Heban Apartamenty Sp z o.o. udział bezpośredni	0,01%	0,01%	-48 676,15
Galeria Południe Sp z o.o. udział pośredni	46,1%	46,1%	0,00
Armada Development S.A. udział pośredni	99,9999 %	99,99%	0,00
Heban Apartamenty Sp z o.o. udział pośredni	99,99%	99,99%	0,00
GC Investment Spółka Akcyjna BAUpol SKA udział pośredni	100 %	100 %	- 196 984,17

Nota 44

Informacje o połączeniu jednostek

Połączenie metodą nabycia - sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek

Wyszczególnienie	Opis / dane liczbowe
1. Nazwa (firmy) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej	
2. Liczba, wartość nominalna i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia	
3. Cena przejęcia	
4. Wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia	
5. Wartość firmy lub ujemna wartość firmy	
6. Opis zasad jej amortyzacji	

Połączenie metodą łączenia udziałów - sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek

Wyszczególnienie	Opis / dane liczbowe
1. Nazwa (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru	
2. Liczba, wartość nominalna i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia	
3. Przychody	
4. Koszty	
5. Zyski	
6. Straty	
7. Zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia	

Nota 45

Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych (w etatach)

	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzedzającym
Ogółem, z tego:	42,72	48,84
– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	39,30	38,96
– pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)	3,42	9,88
– uczniowie	0,00	0,00
– osoby wykonujące pracę nakładczą	0,00	0,00
– osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	0,00	0,00

Nota 46

Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, dla członków zarządu i organów nadzorczych spółek kapitałowych

	2012	2011
Wynagrodzenie Zarządu	750 683,00	1 142 500,00
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	33 600,00	16 800,00



Nota 47

Pożyczki i świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek kapitałowych

Pożyczki i zaliczki	Organy nadzorcze	Zarząd
Stan na początek roku	0,00	0,00
– udzielone	0,00	0,00
– spłacone	0,00	0,00
Stan na koniec roku	0,00	0,00

Warunki oprocentowania i terminy spłaty pożyczek i innych świadczeń o podobnym charakterze udzielonych członkom Zarządu

Warunki oprocentowania i terminy spłaty pożyczek i innych świadczeń o podobnym charakterze udzielonych członkom organów nadzorujących

Nota 48

Kursy przyjęte do wyceny poszczególnych pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych

Waluta (kurs średni)	2012	2011
Euro	4,0882	4,4168
Dolar	3,0996	3,4174
	0,00	0,00
	0,00	0,00
	0,00	0,00
	0,00	0,00
	0,00	0,00
	0,00	0,00

Nota 49

Wynagrodzenia biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłacone lub należne za rok obrotowy

Wyszczególnienie	2012	2011
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	8 000,00	17 500,00
Inne usługi poświadczające	44 000,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00
–	0,00	0,00
–	0,00	0,00
–	0,00	0,00
Razem	52 000,00	17 500,00

Nota 50

Charakter i cel gospodarczy zawartych umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

Opis	Kwota
nie wystąpiło	0,00
	0,00
	0,00

Nota 51

Istotne transakcje zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe z jednostkami powiązanymi oraz innymi wymienionymi w ust. 4 pkt 2) załącznika nr 1 do Ustawy o Rachunkowości w części "Dodatkowe informacje i objaśnienia"

Opis	Charakter transakcji	2012	2011
1. Transakcje z jednostkami powiązanymi			
nie wystąpiło	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
2. Transakcje z członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej			
nie wystąpiło	0,00	0,00	0,00

Kusok

Nota 51

Istotne transakcje zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe z jednostkami powiązanymi oraz innymi wymienionymi w ust. 4 pkt 2) załącznika nr 1 do Ustawy o Rachunkowości w części "Dodatkowe informacje i objaśnienia" - ciąg dalszy z poprzedniej strony

Opis	Charakter transakcji	2012	2011
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
3. Transakcje z małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym, osobą związaną z tytułu opieki lub kurateli w stosunku do którejkolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administrującego jednostki lub jednostki z nią powiązanej			
nie wystąpiło	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
4. Transakcje z jednostką kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostką, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o której mowa w pkt 1 i 2			
nie wystąpiło	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
5. Transakcje z jednostką realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowany do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w stosunku do tej jednostki			
nie wystąpiło	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00

Sporządzono **KATOWICE** dnia **20.06.2013**
(miejscowość)

GLÓWNY KSIĘGOWY : BARBARA SZCZOTKA
(nazwisko i imię, podpis osoby sporządzającej)

GLÓWNA KSIĘGOWA
Barbara
Barbara Szczotka

..... **20.06.2013**
(data)

PREZES ZARZĄDU
Michał Górn
Michał Górn

Wiceprezes Zarządu
Tadeusz Pultar
Tadeusz Pultar

CZŁONEK ZARZĄDU
Mikołaj Bielecki
Mikołaj Bielecki

Barbara

Załącznik NR 1 do Sprawozdania finansowego za 2012 rok

Zestawienie samochodów użytkowanych na podstawie umów najmu i leasingu

Lp	Wynajmujący/ Leasingodawca	Data zawartej umowy	Okres umowy	Rodzaj umowy	Przedmiot umowy	Wysokość czynszu miesięcznie netto
1	PKO LEASING Sp. z o.o.	2008-12-17	umowa zawarta na 36 miesięcy	leasing	samochód osobowy SK 9056S	1 128,81
2	Europejski Fundusz Leasingowy S.A.	2011-05-25	umowa zawarta na 36 miesięcy	leasing	samochód osobowy SK 6845V	2 570,35
3	Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	2012-09-02	umowa zawarta na 36 miesięcy	leasing	SK 3212X, SK 3794X, SK 3795X, SK 3512X, SK 9725X	11 370,45
4	Armada Fleet Management S.A.	2009-03-30	umowa zawarta na 51 miesięcy	wynajem	samochód osobowy SK 6555M	4 286,00
5	Toyota Leasing Polska Sp. z o.o.	2010-07-30	umowa zawarta na 36 miesięcy	wynajem	samochód osobowy SK 0508W	1 700,98
6	Armada Fleet Management S.A.	2012-04-06	umowa zawarta na 36 miesięcy	wynajem	samochód osobowy SK 9589Y	11 077,41
7	Armada Fleet Management S.A.	2012-03-14	umowa zawarta na 12 miesięcy	wynajem	samochód osobowy WE 6712Y	1 473,00
8	Armada Fleet Management S.A.	2012-03-14	umowa zawarta na 36 miesięcy	wynajem	samochód osobowy SC 157 AL	1 441,00
9	Armada Fleet Management S.A.	2012-11-29	umowa zawarta na 36 miesięcy	wynajem	samochód osobowy SC 897AK	1 441,00
10	Armada Fleet Management S.A.	2012-03-14	umowa zawarta na 36 miesięcy	wynajem	samochód osobowy SC 1526K	1 441,00
11	Armada Fleet Management S.A.	2012-03-14	umowa zawarta na 36 miesięcy	wynajem	samochód osobowy SC 1536K	1 441,00
12	Armada Fleet Management S.A.	2012-03-14	umowa zawarta na 36 miesięcy	wynajem	samochód osobowy SC 1537K	1 441,00
13	Armada Fleet Management S.A.	2012-03-14	umowa zawarta na 36 miesięcy	wynajem	samochód osobowy SC 1527K	1 441,00
14	Armada Service Sp. z o.o.	2012-12-03	umowa zawarta na 3	wynajem	samochód osobowy SK 7454V	2 520,00
15	Armada Fleet Management S.A.	2012-10-16	umowa zawarta na 13 miesięcy	wynajem	samochód osobowy SK 2699U	4 800,00

Renok

Załącznik NR 2 do Sprawozdania finansowego za 2012 rok

Zestawienie umów najmu i dzierżawy nieruchomości

LP	Wynajmujący/ Lessingodawca	Data zawartej umowy	Okres umowy	Rodzaj umowy	Przedmiot umowy	Wysokość czynszu netto
1	Galeria Południe Sp. z o.o.	2007-12-30	umowa zawarta na czas nieokreślony	dzierżawa	dzierżawa nieruchomości Katowice, ul. Kolejowa 59	47 785,95
2	Biuro Handlowe Marian Ciaciura	2011-01-03	umowa zawarta na czas nieokreślony	dzierżawa	dzierżawa nieruchomości Jaworzno, ul. Elektryków	12 900,00
3	Bytomska Spółdzielnia Mieszkaniowa	2011-01-31	umowa zawarta na czas nieokreślony	dzierżawa	dzierżawa działki Bytom, ul. Wyzwolenia	156,45
4	Gmina Bytom-Miejski Zarząd Dróg i Mostów	2011-02-01	umowa zawarta na 3 lata	dzierżawa	dzierżawa części nieruchomości, Bytom, ul. Zabrzeńska	769,50
5	Kompania Węglowa S.A. - Oddział KWK Knurów-Szczygłowice	2011-08-16	umowa zawarta na czas nieokreślony	dzierżawa	dzierżawa pasa terenu wzdłuż chodnika, Knurów, ul. Dworcowa	130,00
6	Monika Kurcz	2011-07-22	2012-07-21	wynajem	wynajem lokalu mieszkalnego Katowice, ul. Waleriana	850,00
7	Sellinet Sp. z o.o.	2011-09-08	umowa zawarta na czas nieokreślony	wynajem	wynajem nieruchomości, Katowice, ul. Starowijska	18 396,00
8	Heban Apartamenty Sp. z o.o.	2011-07-01	umowa zawarta na czas nieokreślony	wynajem	wynajem nieruchomości, Katowice, ul. Parkowa	2 500,00
9	MG CENTRUM Sp. z o.o.	2012-02-01	umowa zawarta na czas nieokreślony	wynajem	wynajem nieruchomości, Katowice, ul. Jankego 15B	21 870,04

Załącznik NR 3 do Sprawozdania finansowego za 2012 rok

Zestawienie pożyczek udzielonych stan na 31.12.2012

Pożyczki udzielone jednostkom powołanym stan na 31.12.2012

Lp	Konto księgowe	Podzyczkobiorca	Data zawarcia umowy/porozumienia	Data zakończenia umowy	Obowiązujący aneks	Data zakończenia umowy uwzględniając aneks	Kapitał zgodnie z umową	Zmiana kapitału	Kapitał na dzień 31.12.2012	Odssetki na dzień 31.12.2012	Wyliczenia według zamortyzowanych go kosztu na dzień 31.12.2012	Warunki oprocentowania	Warunki spłaty	Zabezpieczenie
1	153-1-2-5 GC	Galeria Południe Sp z o.o.	2011-02-18	2012-06-30	2012-12-21 aneks nr 1	2013-12-31	500 000,00	13 000 000,00	11 878 000,00	707 000,48	12 585 000,48	do 31.10.2011 11% na rok od 01.11.2011 15% na rok	kapitał i odssetki jednorazowo na koniec umowy	brak
2	153-1-2-8 GC	Galeria Południe Sp z o.o.	2012-12-31	2013-12-31	brak aneksu	2013-12-31	8 194 792,18		8 194 792,18	0,00	8 194 792,18	15% na rok	kapitał i odssetki jednorazowo na koniec umowy	brak
3	153-1-3-5 GC	Armada Development S.A.	2011-02-17	2011-12-31	aneks nr 9	2013-12-31	500 000,00	25 000 000,00	22 065 000,00	3 748 161,38	25 813 161,38	do 30.09.2011 11% na rok od 01.10.2011 15% na rok	kapitał i odssetki jednorazowo na koniec umowy	brak
4	153-1-3-7 GC	Armada Development S.A.	2012-12-31	2013-12-31	brak aneksu	2013-12-31	1 294 952,01		1 294 952,01	0,00	1 294 952,01	15%	kapitał i odssetki jednorazowo na koniec umowy	brak
5	153-1-4-1 GC	GC Investment Spółka Akcyjna Baurul S.K.A.	2011-04-18	2011-12-31	aneks nr 5	2013-12-31	320 000,00	3 500 000,00	528 700,00	20 309,11	547 009,11	11% na rok	kapitał i odssetki jednorazowo na koniec umowy	brak
6	153-1-4-2 GC	GC Investment Spółka Akcyjna Baurul S.K.A.	2012-12-31	2013-12-31	brak aneksu	2013-12-31	3 685 319,30		3 685 319,30	0,00	3 685 319,30	15% na rok	kapitał i odssetki jednorazowo na koniec umowy	brak
7	153-1-6-2 GC	Hoban Apartamenty Sp z o.o.	2011-08-02	2012-06-30	aneks nr 5	2013-12-31	840 000,00	890 000,00	81 000,00	49 293,41	130 293,41	do 30.09.2011 11% na rok od 01.10.2011 15% na rok	kapitał i odssetki jednorazowo na koniec umowy	brak
8	153-1-9-2 GC	PKS S.A. w Katowicach	2012-06-28	2013-06-30	brak aneksu	2013-06-30	100 000,00		100 000,00	3 164,29	103 164,29	15% na rok	kapitał i odssetki jednorazowo na koniec umowy	brak
9	153-1-9-3 GC	PKS S.A. w Katowicach	2012-10-10	2013-06-30	brak aneksu	2013-06-30	100 000,00		98 000,00	1 234,11	40 234,11	15% na rok	kapitał i odssetki jednorazowo na koniec umowy	brak
10	153-2-2-4 GC	Galeria Południe Sp z o.o.	2010-09-01	2010-12-31	aneks nr 2	2011-01-27	570 000,00		0,00	671,23	671,23	11% na rok	odssetki	brak
11	153-2-2-6 GC	Galeria Południe Sp z o.o.	2011-03-15	2012-06-30	brak aneksu	2012-06-30	530 530,00		0,00	1 056,85	1 056,85	9% na rok	odssetki	brak
12	153-2-2-8 GC	Galeria Południe Sp z o.o.	2011-07-11	2012-06-30	aneks nr 1	2012-06-30	3 000 000,00		0,00	93 225,39	93 225,39	15% na rok	odssetki	brak
13	153-2-3-1 GC	Armada Development S.A.	2010-07-26	2010-12-31	aneks nr 1	2010-12-07	600 000,00		0,00	45 419,17	45 419,17	do 31.10.2011 9% na rok od 01.11.2011 15% na rok	odssetki	brak
14	153-2-3-2 GC	Armada Development S.A.	2010-10-05	2011-06-30	brak aneksu	2011-06-30	100 000,00		0,00	24 511,30	24 511,30	9% na rok	odssetki	brak
15	153-2-3-3 GC	Armada Development S.A.	2011-01-13	2011-06-30	brak aneksu	2011-06-30	2 000 000,00		0,00	67 581,84	67 581,84	9% na rok	odssetki	brak
16	153-2-3-4 GC	Armada Development S.A.	2011-01-21	2011-06-30	brak aneksu	2011-06-30	600 000,00		0,00	18 359,02	18 359,02	9% na rok	odssetki	brak
17	153-2-3-6 GC	Armada Development S.A.	2011-03-31	2011-12-31	aneks nr 1	2012-06-30	4 020 000,00		0,00	469 513,88	469 513,88	15% na rok	odssetki	brak
18	153-2-8-1 GC	MGI Inwestycje Sp. z o.o.	2011-08-22	2012-06-30	aneks nr 3	2012-06-30	3 500 000,00		0,00	746 862,75	746 862,75	15% na rok	odssetki	brak
19	153-2-8-2 GC	MGI Inwestycje Sp. z o.o.	2012-03-14	2012-06-30	brak aneksu	2012-06-30	11 442 000,00		0,00	918 455,42	918 455,42	15% na rok	odssetki	brak
20	153-2-8-3 GC	MGI Inwestycje Sp. z o.o.	2012-08-28	2012-06-30	brak aneksu	2012-06-30	1 527 910,00		0,00	4 571,69	4 571,69	15% na rok	odssetki	brak
									45 864 783,49	8 919 341,23	52 784 104,72			

Pożyczki udzielone jednostkom pozostałym stan na 31.12.2012

Lp	Konto księgowe	Podzyczkobiorca	Data zawarcia umowy/porozumienia	Data zakończenia umowy	Obowiązujący aneks	Data zakończenia umowy uwzględniając aneks	Kapitał zgodnie z umową	Zmiana kapitału	Kapitał na dzień 31.12.2012	Odssetki na dzień 31.12.2012	Wyliczenia według zamortyzowanych go kosztu na dzień 31.12.2012	Warunki oprocentowania	Warunki spłaty	Zabezpieczenie
1	154-1-1-1 GC	Kruszywa Bytomskie Sp z o.o.	2010-01-25	2010-06-30	2012-12-31 aneks6	2013-06-30	500 000,00		500 000,00	260 985,59	760 985,59	18% na rok	kapitał i odssetki jednorazowo na koniec umowy	brak
2	154-1-3-1 GC	Armada-Zabrze Sp z o.o.	2011-10-27	2012-12-31	2012-12-07 aneks nr 2	2013-12-31	11 100 000,00	12 000 000,00	6 325 774,80	1 841 305,40	8 167 080,20	15% na rok	kapitał i odssetki jednorazowo na koniec umowy	wzrost gwarancyjny
3	154-1-4-1 GC	Armada Nowy Dwór Sp. z o.o.	2011-12-15	2012-12-31	2012-12-26 aneks1	2013-12-31	40 000,00		40 000,00	2 800,00	42 800,00	7% na rok	kapitał i odssetki jednorazowo na koniec umowy	brak
4	154-1-4-2 GC	Armada Nowy Dwór Sp. z o.o.	2012-03-01	2013-06-30		2013-06-30	35 000,00		35 000,00	1 860,88	36 860,88	7% na rok	kapitał i odssetki jednorazowo na koniec umowy	brak
									6 900 774,80	2 107 051,97	9 007 826,77			

Quok

Paźczyki otrzymane od pozostałych jednostek

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

Arate

1. SPRZEDAŻ

1.1 Przychód ze sprzedaży

Lp	Nazwa odbiorcy (spółki powiązanej)	Przychód ze sprzedaży produktów i usług	Przychód ze sprzedaży towarów i materiałów	Przychód ze sprzedaży środków trwałych, wartości niematerialnych	Przychód ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody finansowe	Zyski nadzwyczajne	Razem
1	GC Investment S.A.					89,00	466 743,29		9,00
2	Galeria Północna Sp. z o.o.	278 115,44				51 884,41	3 130 486,84		744 947,73
3	Armeda Development S.A.	835 352,81							4 017 734,16
4	GC INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA BAUPOL S.K.A. (była Baupol Sp. z o.o.)	7 310 458,46	3 615 000,00			27 430,00	230 981,72		11 183 870,18
5	GC Investment - PL Sp. z o.o. (była MPT Sp. z o.o.)	10 201 154,00				1 138,00	69 501,37		10 271 793,37
6	Hebna Apartamenty Sp. z o.o.	675 613,00				5 901,50	18 402,32		698 916,82
7	MGI Inwestycje Sp. z o.o.	0,00				6 179,00	1 474 896,71		1 481 075,71
8	PKS w Katowicach S.A.	3 000,00				0,00	10 003,88		13 003,88
9	Brower Marfacki Sp. z o.o. (była Warszawska 21 Sp. z o.o.)	6 600,00				6 000 288,07			6 007 088,07
	Razem	19 310 503,81	3 615 000,00	0,00	0,00	6 092 809,98	5 401 016,13	0,00	34 418 429,82

1.2 Koszty sprzedaży

Lp	Nazwa odbiorcy (spółki powiązanej)	Wartość sprzedanych produktów i usług	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	Wartość sprzedanych środków trwałych, wartości niematerialnych	Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych	Pozostałe koszty operacyjne	Koszty finansowe	Straty nadzwyczajne	Razem
1	GC Investment S.A.								0,00
2	Galeria Północna Sp. z o.o.	227 838,10				89,00	15 986,71		243 895,81
3	Armeda Development S.A.	676 345,07				51 884,41			728 229,48
4	GC INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA BAUPOL S.K.A. (była Baupol Sp. z o.o.)	4 212 358,28	1 674 307,43			27 430,00			5 914 083,72
5	GC Investment - PL Sp. z o.o. (była MPT Sp. z o.o.)	9 163 297,96				1 138,00	200 983,56		9 364 998,92
6	Hebna Apartamenty Sp. z o.o.	837 319,45				5 901,50			843 220,95
7	MGI Inwestycje Sp. z o.o.	0,00				6 179,00	29 921,09		36 100,09
8	PKS w Katowicach S.A.	0,00				0,00			0,00
9	Brower Marfacki Sp. z o.o. (była Warszawska 21 Sp. z o.o.)	0,00				3 175 904,07	130,78		3 176 034,85
	Razem	14 917 256,27	1 674 307,43	0,00	0,00	3 258 528,98	246 284,14	0,00	20 106 373,82

Kucio

II. ZAKUP

II.1 Wartość zakupu

Lp	Nazwa dostawcy (spółki powiązanej)	Zakup usług	Zakup towarów i materiałów	Zakup środków inwestycyjnych, wartości niematerialnych	Zakup nieruchomości inwestycyjnych	Koszty finansowe	Razem
1	GC Investment S.A.						0,00
2	Galeria Polanie Sp z o.o.	596 089,00					613 757,71
3	Armada Development S.A.	0,00				15 668,71	0,00
4	GC INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA BAUPOL S.K.A. (była Baupol Sp z o.o.)	3 882 890,55					3 882 890,55
5	GC Investment-PL Sp. z o.o. (była MPT Sp. z o.o.)	39 000,00				200 583,96	239 583,96
6	Heban Apartamenty Sp z o.o.	231 000,00					231 000,00
7	MGI Inwestycje Sp z o.o.	0,00				20 821,09	20 821,09
8	PKS w Katowicach S.A.	537 682,00					537 682,00
9	Brower Maricid Sp z o.o. (była Warszawa 21 Sp. z o.o.)	20 034,62					20 034,62
	Razem	5 306 676,17	0,00	0,00	0,00	246 284,14	5 554 960,31

III. Stan należności z tytułu dostaw i usług, jednostki powiązane

Lp.	Nazwa dłużnika	Stan należności na 01.01.2012	Stan należności na 31.12.2012
1	GC Investment S.A.		
2	Galeria Polanie Sp z o.o.	0,00	0,00
3	Armada Development S.A.	1 101 320,50	84 933,52
4	GC Nova Sp. z o.o. Spółka wyzwała poza grupę w 01/2012	52 201,86	0,00
5	GC INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA BAUPOL S.K.A. (była Baupol Sp z o.o.)	34 248,94	0,00
6	GC Investment-PL Sp. z o.o. (była MPT Sp. z o.o.)	14 145,00	6 203 713,36
7	Heban Apartamenty Sp z o.o.	5 055,30	696 088,14
8	MGI Inwestycje Sp z o.o.	0,00	7 471,83
9	PKS w Katowicach S.A.	0,00	771,00
10	Brower Maricid Sp z o.o. (była Warszawa 21 Sp. z o.o.)	0,00	5 184,92
	Razem	1 206 871,69	6 948 122,77

IV. Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług, jednostki powiązane

Lp	Nazwa wierzyciela	Stan zobowiązań na 01.01.2012	Stan zobowiązań na 31.12.2012
1	GC Investment S.A.		
2	Galeria Polanie Sp z o.o.	38 764,00	105 606,24
3	Armada Development S.A.	0,00	0,00
4	GC Nova Sp. z o.o. Spółka wyzwała poza grupę w 01/2012	2 460,00	0,00
5	GC INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA BAUPOL S.K.A. (była Baupol Sp z o.o.)	0,00	0,00
6	GC Investment-PL Sp. z o.o. (była MPT Sp. z o.o.)	0,00	0,00
7	Heban Apartamenty Sp z o.o.	87 500,00	7 000,00
8	MGI Inwestycje Sp z o.o.	0,00	0,00
9	PKS w Katowicach S.A.	0,00	0,00
10	Brower Maricid Sp z o.o. (była Warszawa 21 Sp. z o.o.)	0,00	0,00
	Razem	128 724,00	112 606,24

K. Krotek

V. Pozycje udzielone (należności)

Lp	Nazwa dłużnika	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2012	Alokacja w 2012 roku na jednostki powiązane	Zwiększenia udzielenie pożyczki, naliczenie odsetek	Zmniejszenia: spłata pożyczki, spłata odsetek	Stan na 31.12.2012	W tym odsetki jako przychody okresu 31.12.2012
1	GC Investment S.A.	Kapitał Odsetki Razem	 0,00 1 982 000,00	 0,00 0,00	 0,00 19 050 792,18	 0,00 2 960 000,00	 0,00 18 072 792,18	
2	Gallia Pakadine Sp z o.o.	Kapitał Odsetki Razem	 335 210,66 2 317 210,66	 0,00 0,00	 468 743,29 19 517 535,41	 18 874 746,13 9 470 000,00	 18 874 746,13 23 359 952,01	468 743,29
3	Armada Development S.A	Kapitał Odsetki Razem	 1 243 039,66 14 543 039,66	 0,00 0,00	 3 130 486,84 22 660 438,85	 0,00 9 470 000,00	 4 373 526,50 27 733 476,51	3 130 486,84
4	GC Nova Sp. z o.o. Spółka wyzsiła poza grupę w 01/2012	Kapitał Odsetki Razem	 12 000 000,00 12 000 000,00	 0,00 0,00	 0,00 4 874 519,30	 0,00 2 634 500,00	 0,00 4 212 019,30	
5	INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA BAUPOL S.K.A.(była Baupol Sp z o.o.)	Kapitał Odsetki Razem	 233 907,32 2 205 907,32	 0,00 0,00	 230 981,72 5 105 501,02	 444 579,93 1 250 000,00	 4 232 328,41 0,00	230 981,72
6	GC Investment- PL Sp. z o.o. (była MPT Sp. z o.o.)	Kapitał Odsetki Razem	 0,00 178 000,00	 0,00 0,00	 68 501,37 1 319 501,37	 68 501,37 107 000,00	 0,00 81 000,00	68 501,37
7	Helion Apartamenty Sp z o.o.	Kapitał Odsetki Razem	 30 861,09 209 861,09	 18 402,32 26 402,32	 49 253,41 28 402,32	 107 000,00 48 905 000,00	 130 263,41 0,00	18 402,32
8	MGJ Inwestycje Sp z o.o.	Kapitał Odsetki Razem	 194 993,15 5 414 893,15	 0,00 0,00	 1 474 896,71 43 158 696,71	 0,00 48 905 000,00	 1 669 896,86 1 669 896,86	1 474 896,71
9	PKS w Katowicach S.A.	Kapitał Odsetki Razem	 0,00 0,00	 0,00 0,00	 239 000,00 10 003,88	 100 000,00 5 605 48	 139 000,00 4 399,49	10 003,88
10	Browar Mariacki Sp z o.o.(była Warszawka 21 Sp. z o.o.)	Kapitał Odsetki Razem	 0,00 31 275 018,73	 0,00 5 414 993,15	 0,00 92 040 279,62	 0,00 75 946 186,78	 0,00 52 784 104,72	0,00

VI. Pożyczki otrzymane (zobowiązania)

Lp	Nazwa wierzyciela	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2012	Alokacja w 2012 roku na jednostki powiązane	Zwiększenia - otrzymanie pożyczek, należności odsetki	Zmniejszenia - spłacenie pożyczek, spłacone odsetki	Stan na 31.12.2012	W tym odsetki jako koszty okresu 31.12.2012
1	GC Investment S.A.	Kapitał Odsetki Razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2	Galeria Poludnie Sp z o.o.	Kapitał Odsetki Razem	0,00	0,00	653 200,00 15 668,71	0,00	653 200,00 15 668,71	15 668,71
3	Armada Development S.A.	Kapitał Odsetki Razem	0,00	0,00	668 868,71	0,00	668 868,71	0,00
4	GC Nova Sp. z o.o. Spółka wyzyska poza grupe w 01/2012	Kapitał Odsetki Razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA BAUPOL S.K.A. (była Baupol Sp z o.o.)	Kapitał Odsetki Razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	GC Investment PL Sp. z o.o. (była MPT Sp. z o.o.)	Kapitał Odsetki Razem	950 000,00 20 917,80 970 917,80	0,00	3 280 000,00 200 563,56 3 480 563,56	1 800 000,00 76 726,37 1 676 726,37	2 630 000,00 142 754,99 2 772 754,99	200 563,56
7	Heban Apartamenty Sp z o.o.	Kapitał Odsetki Razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	MGI Inwestycje Sp z o.o.	Kapitał Odsetki Razem	0,00	0,00	7 041 000,00 29 921,09 7 070 921,09	6 891 000,00 0,00 6 891 000,00	150 000,00 29 921,09 179 921,09	28 921,09
9	PKS w Katowicach S.A.	Kapitał Odsetki Razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Browar Miataszi Sp z o.o. (była Wianzawka 21 Sp. z o.o.)	Kapitał Odsetki Razem	970 917,80	0,00	11 220 353,36	8 959 726,37	3 821 544,79	248 153,39
	Razem							

VII. Inne należności

Lp	Nazwa wierzyciela	Stan należności na 01.01.2012	Stan należności na 31.12.2012	Rodzaj należności
1	GC Inwestycje S.A.			
2	Galeria Poludnie Sp z o.o.			
3	Armada Development S.A.	20 561,65	20 561,65	odsetki od obligacji
4	GC Nova Sp. z o.o. Spółka wyzyska poza grupe w 01/2012			
5	GC INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA BAUPOL S.K.A. (była Baupol Sp z o.o.)			
6	GC Investment PL Sp. z o.o. (była MPT Sp. z o.o.)	0,00	0,00	
7	Heban Apartamenty Sp z o.o.			
8	MGI Inwestycje Sp z o.o.		443 902,44	zaliczka na nieruchomości
9	PKS w Katowicach S.A.			
10	Browar Miataszi Sp z o.o. (była Wianzawka 21 Sp. z o.o.)	20 561,65	464 464,09	
	Razem			

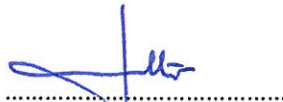
Katowice, dnia 20 czerwca 2013 r.

**OŚWIADCZENIE ZARZĄDU GC INVESTMENT S.A.
W SPRAWIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA
ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

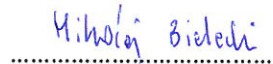
Zarząd GC Investment Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, tj. BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, dokonujący badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2012, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz, że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.



Michał Goli
Prezes Zarządu



Tadeusz Pulter
Wiceprezes Zarządu



Mikołaj Bielecki
Członek Zarządu

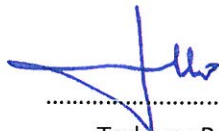
Katowice, dnia 20 czerwca 2013 r.

**OŚWIADCZENIE ZARZĄDU GC INVESTMENT S.A.
W SPRAWIE RZETELNEGO SPORZĄDZENIA ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI GC INVESTMENT S.A.**

Zarząd GC Investment Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy członków Zarządu GC Investment S.A., roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2012 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółkę lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową GC Investment S.A. oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności GC Investment S.A. za 2012 rok zawiera prawdziwy obraz sytuacji GC Investment S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.



Michał Goli
Prezes Zarządu



Tadeusz Pulter
Wiceprezes Zarządu



Mikołaj Bielecki
Członek Zarządu

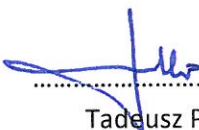
Katowice, dnia 20 czerwca 2013 r.

**OŚWIADCZENIE ZARZĄDU GC INVESTMENT S.A.
W SPRAWIE WYNAGRODZENIA AUTORYZOWANEGO DORADCY**

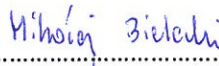
Zarząd GC Investment Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach oświadcza, że zgodnie z umową podpisaną przez Spółkę z firmą Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie zadania Autoryzowanego Doradcy wobec Spółki pełni firma Copernicus Securities S.A. Jednocześnie Zarząd GC Investment S.A. oświadcza, że wynagrodzenie Copernicus Securities S.A. z tytułu wypełniania zadań Autoryzowanego Doradcy, objętych powyższą umową, zostało określone w kwocie 3.000,- złotych (trzech tysięcy złotych) netto miesięcznie.



Michał Goli
Prezes Zarządu



Tadeusz Pulter
Wiceprezes Zarządu



Mikołaj Bielecki
Członek Zarządu

GC INVESTMENT SA
40-615 Katowice, ul. Gen. Zygmunta Waltera - Jankego 15b

Opinia i raport
niezależnego biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfantego 2, tel: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 61-028, ul. Warszawska 43, tel: +48 61 650 30 80, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o. o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych
104 spółek członkowskich.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej GC Investment SA

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania GC Investment SA z siedzibą w Katowicach, ul. Gen. Zygmunta Waltera - Jankego 15b, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na 31 grudnia 2012 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **289.903 tys. zł;**
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujący zysk netto w wysokości **5.407 tys. zł;**
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitału własnego w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku o kwotę **28.150 tys. zł;**
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku o kwotę **2.241 tys. zł;**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki GC Investment SA.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2009 roku nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.



BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfantego 2, tel: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 61-028, ul. Warszawska 43, tel: +48 61 650 30 80, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

Naszym zdaniem zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej GC Investment SA na 31 grudnia 2012 roku, jak też jej wyniku finansowego za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego stwierdzamy, że do dnia zakończenia badania jednostka nie dopełniła, wynikającego z art. 70 ustawy o rachunkowości, obowiązku ogłoszenia sprawozdania finansowego za rok 2009, 2010 oraz 2011 w Monitorze Polskim B.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Katowice, 20 czerwca 2013

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa

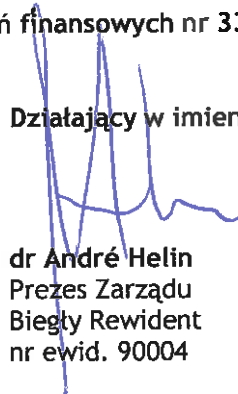
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:



Grażyna Maślanka
Biegły Rewident
nr ewid. 9375

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:



dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident
nr ewid. 90004

Raport
z badania sprawozdania finansowego
GC INVESTMENT SA
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN., NIP 108-000-42-12. Biura regionalne BDO: Katowice 40-004, al. Korfantego 2, tel: +48 32 359 50 00, katowice@bdo.pl; Kraków 30-415, ul. Wadowicka 8a, tel: +48 12 378 69 00, krakow@bdo.pl; Poznań 61-028, ul. Warszawska 43, tel: +48 61 650 30 80, poznan@bdo.pl; Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel: +48 71 734 28 00, wroclaw@bdo.pl

BDO Sp. z o. o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych 1070 spółek członkowskich.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	2
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	6
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	10

I.CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Spółkę

1.1 Nazwa i forma prawna

Firma przedsiębiorstwa brzmi: GC Investment Spółka Akcyjna.

1.2 Siedziba Spółki

Siedziba Spółki mieści się w Katowicach, ul. Gen. Zygmunta Waltera - Jankego 15b.

1.3 Przedmiot działalności

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest:

- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

W okresie sprawozdawczym Spółka prowadziła działalność zgodnie ze statutem i wpisem do rejestru przedsiębiorców.

1.4 Podstawa działalności

GC Investment SA działa na podstawie:

- Statutu Spółki sporządzonego 30 października 2009 roku w formie aktu notarialnego (Rep. A nr 12670/2009) przed notariuszem Bożeną Górską-Wolnik z Kancelarii Notarialnej w Katowicach wraz z późniejszymi zmianami,
- Kodeksu spółek handlowych.

Spółka powstała z przekształcenia GC Investment Sp. z o.o. na mocy uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników GC Investment Sp. z o.o. z dnia 30 października 2009 roku.

1.5 Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

31 grudnia 2009 roku spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Katowice - Wschód - VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000343871.

1.6 Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 954-22-56-255

REGON 276244722

1.7 Kapitał podstawowy i własny Spółki

Na 31 grudnia 2012 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 32.438 tys. zł i dzieli się na 32.438.184 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Struktura akcjonariuszy, zgodnie z informacją zarządu, przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	31.12.2012		Dzień wydania opinii	
	Ilość akcji (w szt.)	Udział w kapitale	Ilość akcji (w szt.)	Udział w kapitale
Tomasz Przeradzki	2 225 000	6,86%	2 225 000	6,9%
Tadeusz Biedzki	7 431 000	22,91%	7 431 000	22,9%
MGJ Inwestycje Sp. zo.o.	14 102 566	43,47%	11 783 816	36,3%
M.G. CENTRUM" Sp. z o.o.	1 000	0,00%	2 701 000	8,3%
Pozostali akcjonariusze	8 678 618	26,76%	8 297 368	25,6%
Razem	32 438 184	100,0%	32 438 184	100,0%

Na kapitał własny spółki na 31 grudnia 2012 roku składały się ponadto:

– kapitał zapasowy	60.897 tys. zł
– strata z lat ubiegłych	942 tys. zł
– zysk netto roku bieżącego	5.407 tys. zł

Łącznie kapitał własny na 31 grudnia 2012 roku wyniósł 97.800 tys. zł.

23 lipca 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło na podstawie uchwały nr 3 podwyższyć kapitał zakładowy spółki z kwoty 25.007.184 zł o kwotę nie mniejszą niż 5.000.000 zł i nie większą niż 7.500.000 zł w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii D, o wartości nominalnej po 1 zł każda (Rep. A 6406/2012).

W dniu 19 grudnia 2012 roku Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy KRS z dnia 12 grudnia 2012 roku o zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji 7.431.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D. W wyniku rejestracji kapitał zakładowy GC Investment SA został podwyższony z kwoty 25.007.184 złotych do kwoty 32.438.184 złotych i obecnie dzieli się na 32.438.184 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda.

1.8 Zarząd Spółki

Na 31 grudnia 2012 roku w skład Zarządu wchodziły następujące osoby:

– Michał Goli	– Prezes Zarządu
– Tadeusz Pulter	– Wiceprezes Zarządu
– Rafał Kincer	– Wiceprezes Zarządu

W okresie od 1 stycznia do 7 marca 2012 roku Zarząd Spółki stanowili:

– Michał Goli	– Prezes Zarządu
– Tadeusz Pulter	– Wiceprezes Zarządu
– Tomasz Jakubowski	– Wiceprezes Zarządu

7 marca 2012 roku Tomasz Jakubowski złożył rezygnację z pełnionej funkcji Wiceprezesa Zarządu. W dniu 29 marca 2012 roku Rada Nadzorcza na podstawie uchwały nr 1 postanowiła powołać Rafała Kincera na stanowisko Wiceprezesa Zarządu.

28 lutego 2013 roku Rafał Kincer złożył rezygnację z pełnionej funkcji Wiceprezesa Zarządu. Na posiedzeniu w dniu 1 marca 2013 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o powołaniu do składu Zarządu Spółki oraz powierzeniu funkcji Członka Zarządu Spółki Mikołajowi Bieleckiemu.

Powyższe zmiany zostały zgłoszone i zarejestrowane we właściwym rejestrze sądowym.

Do dnia zakończenia badania nie wystąpiły dalsze zmiany w Zarządzie Spółki GC Investment.

1.9 Informacja o jednostkach powiązanych.

Spółka jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Grupę Kapitałową GC Investment SA stanowią:

- Galeria Południe Sp. z o.o.,
- Armada Development SA,
- GC Investment Spółka Akcyjna Baupol Spółka Komandytowo-Akcyjna (spółka osobowa powstała z przekształcenia Baupol Sp. z o.o.),
- CG Investment PL Sp. z o.o. (dawniej Miejskie Przedsiębiorstwo Taksówkowe w Katowicach Sp. z o.o.),
- Heban Apartamenty Sp. z o.o.,
- Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Katowicach SA,
- Browar Mariacki Sp. z o.o. (dawniej Warszawska 21 Sp. z o.o.).

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe GC Investment SA sporządzone za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na 31 grudnia 2012 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 289.903 tys. zł;
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujący zysk netto w wysokości 5.407 tys. zł;
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitału własnego w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku o kwotę 28.150 tys. zł;
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku o kwotę 2.241 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia;

oraz sprawozdanie z działalności Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego GC Investment SA za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Postępu 12, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Uchwałą nr 4 Rady Nadzorczej z dnia 20 września 2012 roku spółka dokonała wyboru BDO Sp. z o.o. do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie z dnia 19 listopada 2012 roku, w terminie od 4 marca 2013 roku do dnia wydania opinii, przez kluczowego biegłego rewidenta Grażynę Maślanek (nr ewidencyjny 9375).

Oświadczamy, że BDO Sp. z o.o., jej Zarząd oraz biegły rewident wraz z zespołem badającym opisane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 56 ust. 3 i 4 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 roku nr 77, poz. 649 z późn. zm.).

Spółka w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformowała o braku istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania oraz biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku, które było badane przez 4Audyt Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania z objaśnieniem następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń, co do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego, zwracamy uwagę, że do dnia zakończenia badania, sprawozdanie za rok poprzedzający nie zostało złożone do ogłoszenia w Monitorze Polskim B.”

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku zostało zatwierdzone Uchwałą nr 5 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 22 czerwca 2012 roku.

Uchwałą Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 22 czerwca 2012 roku podjęto decyzję w sprawie przeznaczenia zysku netto za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku w kwocie 7.265.972,87 zł w całości na kapitał zapasowy.

Spółka przekazała zatwierdzone sprawozdanie finansowe za 2011 rok do organu rejestrowego w dniu 4 lipca 2012 roku oraz Urzędu Skarbowego w dniu 2 lipca 2012 roku. Do dnia zakończenia badania Spółka nie dopełniła wynikającego z art. 70 ustawy o rachunkowości obowiązku ogłoszenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 roku w Monitorze Polskim B i lata poprzednie.

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z bilansu i rachunku zysków i strat w porównaniu do wielkości za lata poprzednie.

1. Podstawowe wartości z bilansu

	(w tys. zł)					
	31.12.2012	% sumy bilansowej	31.12.2011	% sumy bilansowej	31.12.2010	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe	116 161	40,1	65 031	28,8	21 519	14,4
Wartości niematerialne i prawne	116	0,0	149	0,1	300	0,2
Rzeczowe aktywa trwałe	166	0,1	156	0,1	313	0,2
Inwestycje długoterminowe	112 492	38,8	64 006	28,3	20 516	13,7
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 387	1,2	720	0,3	390	0,3
Aktywa obrotowe	173 742	59,9	160 918	71,2	127 773	85,6
Zapasy	79 656	27,5	57 094	25,3	75 443	50,5
Należności krótkoterminowe	29 787	10,3	54 803	24,3	46 795	31,4
w tym z tytułu dostaw i usług	24 791	8,5	52 835	23,4	46 031	30,9
Inwestycje krótkoterminowe	64 141	22,0	48 903	21,5	5 349	3,6
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	158	0,1	118	0,1	186	0,1
SUMA AKTYWÓW	289 903	100,0	225 949	100,0	149 292	100,0
PASYWA						
Kapitał własny	97 800	33,8	69 650	30,8	39 363	26,4
Kapitał zakładowy	32 438	11,2	25 007	11,1	17 560	11,8
Kapitał zapasowy	60 897	21,0	37 377	16,5	13 231	8,9
Wynik z lat ubiegłych	(942)	(0,3)	-	-	-	-
Wynik netto roku bieżącego	5 407	1,9	7 266	3,2	8 572	5,7
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	192 103	66,2	156 299	69,2	109 929	73,6
Rezerwy na zobowiązania	6 248	2,2	1 175	0,5	167	0,1
Zobowiązania długoterminowe	105 357	36,3	72 137	31,9	30 666	20,5
Zobowiązania krótkoterminowe	80 498	27,7	82 987	36,8	79 096	53,0
w tym z tytułu dostaw i usług	10 562	3,6	3 565	1,6	34 330	23,0
SUMA PASYWÓW	289 903	100,0	225 949	100,0	149 292	100,0

2. Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat

(w tys. zł)

	01.01.2012- 31.12.2012	% do przychodu	01.01.2011- 31.12.2011	% do przychodu	01.01.2010- 31.12.2010	% do przychodu
Przychody ze sprzedaży	62 829	100,00%	59 594	100,00%	78 797	100,00%
Koszty działalności operacyjnej	58 355	92,90%	40 215	67,50%	59 805	75,90%
Wynik ze sprzedaży	4 474	7,10%	19 379	32,50%	18 992	24,10%
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	14 275	22,70%	2 201	3,70%	(634)	(0,80%)
Wynik z działalności operacyjnej	18 749	29,80%	21 580	36,20%	18 358	23,30%
Przychody i koszty finansowe	(11 716)	(18,60%)	(12 402)	(20,80%)	(7 517)	(9,50%)
Wynik z działalności gospodarczej	7 033	11,20%	9 178	15,40%	10 841	13,80%
Wynik brutto	7 033	11,20%	9 178	15,40%	10 841	13,80%
Podatek dochodowy	1 626	2,60%	1 912	3,20%	2 269	2,90%
Wynik finansowy netto	5 407	8,60%	7 266	12,20%	8 572	10,90%

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2012	2011	2010
Rentowność majątku			
<u>wynik finansowy netto</u>	1,9%	3,2%	5,7%
suma aktywów			
Rentowność kapitału własnego			
<u>wynik finansowy netto</u>	5,5%	10,4%	21,8%
kapitał własny			
Rentowność netto sprzedaży			
<u>wynik finansowy netto</u>	8,6%	12,2%	10,9%
przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów			
Rentowność brutto sprzedaży			
<u>wynik ze sprzedaży</u>	7,1%	32,5%	24,1%
przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów			
Wskaźnik płynności I			
<u>aktywa obrotowe ogółem</u>	2,2	1,9	1,6
zobowiązania krótkoterminowe			
Wskaźnik płynności II			
<u>aktywa obrotowe ogółem - zapasy</u>	1,2	1,3	0,7
zobowiązania krótkoterminowe			
Szybkość spłaty należności w dniach			
<u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług* x 365</u>	225	303	170
przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów			
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
<u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług* x 365</u>	44	172	159
koszty operacyjne			
Szybkość obrotu zapasów			
<u>średni stan zapasów* x 365</u>	428	601	251
koszty operacyjne			
Wskaźnik zadłużenia			
<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</u>	66,3%	69,2%	73,6%
suma bilansowa			
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)			
<u>kapitał własny</u>	3,85	3,01	2,24
średnioważona liczba akcji			
Zysk na jedną akcję			
<u>zysk netto</u>	0,21	0,31	0,49
średnioważona liczba akcji			

*) średni stan należności, zapasów i zobowiązań jest wyliczony jako średnia arytmetyczna wartości pozycji z bilansu otwarcia oraz bilansu zamknięcia.

4. Komentarz

Majątek spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku uległ zwiększeniu o 63.954 tys. zł, tj. o 28,3% w stosunku do dnia bilansowego na 31 grudnia 2011 roku.

Wzrost sumy bilansowej był głównie efektem zwiększenia wartości aktywów trwałych w porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego o 78,6%. Główny wpływ na zmianę wartości majątku trwałego miało przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej oraz nabycie udziałów i akcji w jednostkach zależnych, co wpłynęło na wzrost pozycji inwestycji długoterminowych o 48.486 tys. zł.

Po stronie aktywów obrotowych zanotowano wzrost o 7,9%, co było to skutkiem zwiększenia inwestycji krótkoterminowych o 31,2% (głównie pożyczki udzielone jednostkom powiązanym) oraz wzrostu wartości zapasów o 39% w skutek zakupu w badanym okresie nowych nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Z kolei zmniejszeniu uległy należności handlowe o 53,1% w porównaniu do ubiegłego roku.

W porównaniu do roku 2011 struktura finansowania działalności gospodarczej spółki uległa nieznacznej zmianie. Spółka finansowała swoją działalność głównie kapitałem obcym, stanowiącym 66,2% sumy pasywów. Kapitał obcy w 52% pochodził z emisji dłużnych papierów wartościowych, oraz w 33% z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek. W badanym okresie poprawie uległa struktura kapitału obcego, zwiększył się udział długoterminowego kapitału obcego o 9 p.p. kosztem kapitału o wymagalności do jednego roku.

Udział kapitału własnego w strukturze pasywów wyniósł 33,8% i uległ zwiększeniu w wyniku emisji akcji serii D o wartości emisyjnej 31.045 tys. zł oraz w wyniku przeznaczenie zysku netto za rok poprzedni w całości na kapitał zapasowy.

Przychody ze sprzedaży wzrosły w badanym okresie o 3.235 tys. zł (tj. 5,4%) w porównaniu do poprzedniego roku. Jednocześnie poziom kosztów działalności operacyjnej uległ zwiększeniu o 18.140 tys. zł (tj. 45,1%). Pomimo tego spółka osiągnęła zysk ze sprzedaży w wysokości 4.474 tys. zł.

Wynik finansowy na sprzedaży został skorygowany dodatnim wynikiem z pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 14.275 tys. zł, oraz ujemnym wynikiem z działalności finansowej w wysokości 11.715 tys. zł.

Dodatni wynik pozostałej działalności operacyjnej jest skutkiem przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych o kwotę 12.616 tys. zł. Ujemny wynik działalności finansowej to skutek nadwyżki poniesionych kosztów finansowania zewnętrznego nad uzyskanymi przychodami z tytułu działalności inwestycyjnej.

W rezultacie zaistniałych zdarzeń gospodarczych spółka osiągnęła zysk brutto w wysokości 7.033 tys. zł, który został obciążony podatkiem dochodowym w wysokości 1.626 tys. zł. W efekcie wypracowany w badanym okresie zysk netto wyniósł 5.407 tys. zł.

Wskaźniki rentowności były dodatnie, lecz spadły w porównaniu do okresu poprzedniego głównie wskutek mniejszego zysku netto w badanym okresie.

Wskaźnik płynności I w stosunku do ubiegłego roku uległy nieznacznemu podwyższeniu z poziomu 1,9 do 2,2. Z kolei wskaźnik płynności II uległ nieznacznie się obniżyć z 1,3 do 1,2. Wskaźniki płynności utrzymują się na poziomach nie wskazujących na możliwe zagrożenie utraty płynności przez spółkę, przy czym aktywa obrotowe w 35% pochodzą od jednostek powiązanych, natomiast zobowiązania krótkoterminowe w 95% dotyczą jednostek trzecich.

Cykl inkasa należności uległ wydłużeniu o 77 dni w stosunku do roku 2011, nadal pozostając na wysokim poziomie 225 dni. Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań skrócił się o 128 dni. Wysoki poziom wskaźnika rotacji zapasów (601 dni) wynika ze specyfiki prowadzonej działalności, która charakteryzuje się długoterminowym cyklem dostosowywania nieruchomości do sprzedaży.

Osiągnięte wyniki jak również ogólna sytuacja finansowa Spółki nie wskazują na zagrożenie kontynuacji działalności. W trakcie badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy niczego, co wskazywałoby na to, że w wyniku zaprzestania lub istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności, spółka nie będzie jej w stanie kontynuować, co najmniej w następnym okresie sprawozdawczym.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, określoną w art. 10 ustawy o rachunkowości. Zastosowane zasady rachunku kosztów, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego są zgodne z przepisami ustawy o rachunkowości.

Księgi rachunkowe są prowadzone w siedzibie spółki. Ewidencja księgowa prowadzona jest przy użyciu systemu finansowo-księgowego Symfonia.

Dostęp do danych i systemu ich przetwarzania mają wyłącznie osoby upoważnione.

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych Spółki na 1 stycznia 2012 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 roku.

Zapisy w księgach rachunkowych odzwierciedlają stan rzeczywisty operacji gospodarczych. Dane są wprowadzane kompletnie i poprawnie na podstawie zakwalifikowanych do zaksięgowania dowodów księgowych. Zapewniono ciągłość zapisów oraz bezbłądność działania stosowanych procedur.

Chronologia zdarzeń gospodarczych w spółce jest przestrzegana. Spółka dokonuje miesięcznych zamknięć ksiąg, sporządzając zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych oraz dziennik umożliwiający uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej.

Dowody będące podstawą zapisów księgowych zawierają niezbędne dane wymagane ustawą o rachunkowości.

Inwentaryzację aktywów i pasywów, przeprowadzono w zakresie niezbędnym do uzyskania zapewnienia o istnieniu zapasów i zobowiązań na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ona ze sprawozdaniem finansowym. Nie miało ono na celu ujawnienia wszystkich ewentualnych nieprawidłowości tego systemu.

2. Informacje o wybranych, istotnych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat

Najważniejsze pozycje bilansu i rachunku zysków i strat zostały opisane w notach do sprawozdania finansowego spółki oraz w sprawozdaniu z działalności Spółki.

3. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego i informacje dodatkowe, i objaśnienia

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego zostały sporządzone w sposób kompletny i poprawny.

4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Dane wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym zostały prawidłowo powiązane z bilansem oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach spółki.

5. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony przez Spółkę metodą pośrednią i wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych.

6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy o rachunkowości, Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności spółki.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

7. Oświadczenie Zarządu jednostki

Kierownictwo Spółki GC Investment SA złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie wystąpieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym, nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

Katowice, 20 czerwca 2013

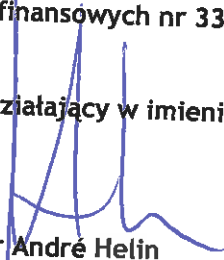
BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie:


Grażyna Maślanka
Biegły Rewident
nr ewid. 9375

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:


dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident
nr ewid. 90004

**INFORMACJA ZARZĄDU NA TEMAT STOSOWANIA PRZEZ GC INVESTMENT S.A.
W ROKU OBROTOWYM 2012 ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, O KTÓRYCH MOWA
W DOKUMENCIE „DOBRE PRAKTYKI SPÓŁEK NOTOWANYCH NA NEWCONNECT”**

Poniższa tabela zawiera informacje nt. stosowania przez Spółkę w roku obrotowym 2012 zasad ładu korporacyjnego, o których mowa w Załączniku Nr 1 do Uchwały Nr 293/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31.03.2010 r. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect” wraz ze wskazaniem okoliczności i przyczyn niezastosowania wskazanych zasad.

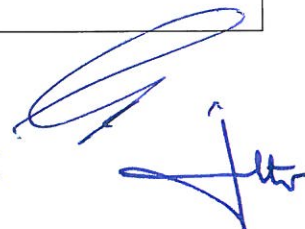
Lp.	ZASADA ŁADU KORPORACYJNEGO (DOBRA PRAKTYKA)	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU LUB NIESTOSOWANIU ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO W 2012 ROKU	UZASADNIENIE SPÓŁKI ZAMIARU NIESTOSOWANIA
1	Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki i interaktywny dostęp do informacji. Spółka korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.	TAK	Spółka stosuje powyższą praktykę, za wyjątkiem transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrowania przebiegu obrad i ich upubliczniania na stronie internetowej ze względu na brak możliwości technicznych oraz odpowiednich urządzeń pozwalających na zastosowanie się do powyższej zasady. Transmisje obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci internetowej oraz rejestracja przebiegu obrad i jego upublicznianie będą realizowane w miarę posiadanych możliwości technicznych oraz braku zastrzeżeń osób zainteresowanych.
2	Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.	TAK	
3	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:		
	3.1. podstawowe informacje o spółce i jej działalności (strona startowa)	TAK	
	3.2. opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której emitent uzyskuje najwięcej przychodów	TAK	
	3.3. opis rynku, na którym działa emitent, wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku	TAK, z zastrzeżeniem braku określenia pozycji emitenta na rynku, na którym działa	
	3.4. życiorysy zawodowe członków organów spółki	TAK	
	3.5. powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka zarządu, rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki	NIE	



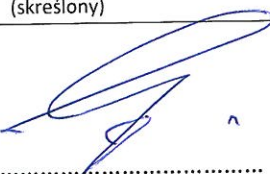
	3.6. dokumenty korporacyjne spółki	TAK	
	3.7. zarys planów strategicznych spółki	TAK – w raportach okresowych	
	3.8. opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz z założeniami do tych prognoz oraz korektami do tych prognoz (w przypadku gdy Emitent publikuje prognozy)	NIE	Ze względu na specyfikę branży w której działa Emitent, Zarząd nie podaje do publicznej wiadomości prognoz zysku
	3.9. strukturę akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem głównych akcjonariuszy oraz akcji znajdujących się w wolnym obrocie	TAK	
	3.10. dane oraz kontakt do osoby, która jest odpowiedzialna w spółce za relacje inwestorskie oraz kontakty z mediami	TAK	
	3.11. (skreślony)		
	3.12. opublikowane raporty bieżące i okresowe	TAK	
	3.13. kalendarz zaplanowanych dat publikacji finansowych raportów okresowych, dat walnych zgromadzeń, a także spotkań z inwestorami i analitykami oraz konferencji prasowych	TAK	
	3.14. informacje na temat zdarzeń korporacyjnych, takich jak wypłata dywidendy, oraz innych zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, z uwzględnieniem terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczane w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych	NIE	
	3.15. (skreślony)		
	3.16. pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania	TAK	
	3.17. informację na temat powodów odwołania walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem	TAK	
	3.18. informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia i powodach zarządzenia przerwy	TAK	
	3.19. informacje na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy ze wskazaniem nazwy, adresu strony internetowej, numerów telefonicznych oraz adresu poczty elektronicznej Doradcy	TAK	
	3.20. informację na temat podmiotu, który pełni funkcję animatora akcji emitenta	TAK	
	3.21. dokument informacyjny (prospekt emisyjny) spółki, opublikowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy	TAK	
	3.22. (skreślony)	TAK	
	Informacje zawarte na stronie internetowej powinny być zamieszczane w sposób umożliwiający łatwy dostęp do tych informacji. Emitent powinien dokonywać aktualizacji informacji umieszczanych na stronie internetowej. W przypadku pojawienia się nowych, istotnych informacji lub wystąpienia istotnej zmiany informacji umieszczanych na stronie internetowej, aktualizacja powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie		
4	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej	TAK	



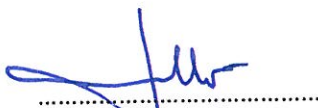
	co najmniej w tym samym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta		
5	Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu Spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą się na stronie www.gpwinfostrefa.pl	NIE	
6	Emitent powinien utrzymywać bieżące kontakty z przedstawicielami Autoryzowanego Doradcy, celem umożliwienia mu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakty z Autoryzowanym Doradcą	TAK	
7	W przypadku, gdy w spółce nastąpi zdarzenie, które w ocenie emitenta ma istotne znaczenie dla wykonywania przez Autoryzowanego Doradcę swoich obowiązków, Emitent niezwłocznie powiadamia o tym fakcie Autoryzowanego Doradcę	TAK	
8	Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcy	TAK	
9	Emitent przekazuje w raporcie rocznym:		
	9.1. informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej	TAK – w raportach okresowych	
	9.2. informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie	TAK	
10	Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia	TAK	
11	Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkania z inwestorami, analitykami i mediami	TAK	
12	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia lub zobowiązać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem ustalenia prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej	TAK	
13	Uchwały walnego zgromadzenia powinny zapewniać zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami powodującymi określone zdarzenia korporacyjne a datami, w których ustalane są prawa akcjonariuszy wynikające z tych zdarzeń korporacyjnych	TAK	
13a	W przypadku otrzymania przez zarząd emitenta od akcjonariusza posiadającego co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, informacji o zwołaniu przez niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 § 3 Kodeksu spółek	TAK	



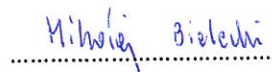
	handlowych, zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku upoważnienia przez sąd rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych		
14	Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby czas przypadający pomiędzy nimi był możliwie najkrótszy, a w każdym przypadku nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga szczegółowego uzasadnienia.	TAK	
15	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej może zawierać tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem ustalenia prawa do dywidendy	TAK	
16	Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej: - informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta, - zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem, - informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem, - kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego	NIE	
16a	W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu („Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”) emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację	TAK	
17	(skreślony)		



Michał Goli
Prezes Zarządu



Tadeusz Pulter
Wiceprezes Zarządu



Mikołaj Bielecki
Członek Zarządu