

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje o instrumentach finansowych

Odnosnie "instrumentów finansowych" - papierów wartościowych, wymienionych w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 12.12.2001r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.(Dz.U. 149, poz. 1674 z 2001r. z późniejszymi zmianami) - POLNORD SA w pasywach wykazuje zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek w wysokości 123.679.tys. zł. Koszty finansowe związane z obsługą tych kredytów wynoszą za rok 2006 r. 5.835 tys. zł.

W 2004 r. POLNORD SA zawarł umowę Planu Bonów Dłużnych wraz z aneksami z RAIFFEISEN Bank Polska S.A. Umowa dotyczy wielokrotnego pozyskiwania środków pieniężnych w wysokości do 16.500.000,- zł na czas określony tj. do 09.04.2009 r. Wartość zobowiązania z tytułu bonów dłużnych na 31.12.2006 r. wyniosła 4.900.000,- zł.

2. Dane o pozycjach pozabilansowych

Zobowiązania warunkowe:

a) z tytułu gwarancji na rzecz jednostki powiązanej:

- PROKOM INVESTMENTS SA - gwarancja dobrego wykonania kontraktu – 120 tys. zł

b) z tytułu udzielonych poręczeń na rzecz innych jednostek

- poręczenie umowy sprzedaży przez Skarb Państwa pakietu akcji spółki ELMOR SA spółce INVEST-ELMOR SA -zobowiązanie wekslowe wynosi 386 tys. zł.

c) z tytułu udzielonych przez banki i ubezpieczycieli gwarancji na rzecz Spółki m.in.:

- Euro Mall Bydgoszcz Development Sp. z o.o. na kwotę 3.200 tys. zł,

- Metro Group Real Estate Management Polska Sp. z o.o. na kwotę 1.733 tys. zł,

- HIT Zarząd Majątkiem Polska na kwotę 1.320 tys. zł,

- Akademia Medyczna na kwotę 1.359 tys. zł,

- Gmina Miasta Gdynia na kwotę 1.977 tys. zł,

- BTC Invest Sp. z o.o. na kwotę 2.812 tys. zł,

- KBP-3 Sp. z o.o. na kwotę 6.758 tys. zł,

- P.P.U.P. Poczta Polska na kwotę 8.785 tys. zł,

- TK POLSKA OPERATIONS S.A. na kwotę 30.087 tys. zł,

- KBP-1 Zabierzów na kwotę 1.703 tys. zł,

- PBK SA. na kwotę 2.812 tys. zł,
- Elektrim-Megadex na kwotę 6.869 tys. zł,
- ZEW Dychów na kwotę 1.512 tys. zł,
- pozostałe gwarancje na kwotę 5.657 tys. zł.

d) z tytułu toczących się spraw sądowych:

- sprawa z powództwa Syndyka Masy Upadłości INTERIOR o zapłatę 700 tys. zł; sprawa wygrana w I instancji, powód złożył apelację,
- sprawa z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Królewski Trakt w Warszawie na kwotę nieobjętą rezerwą bilansową w wysokości 2.334 tys. zł tytułem obniżenia ceny budynku mieszkalno-usługowego przy Al. Sikorskiego 11 w Warszawie,
- sprawa z powództwa Stanisława Popka na kwotę nieobjętą rezerwą bilansową 1.350 tys. zł,
- pozostałe na kwotę 1.255 tys. zł.

3. Dane dotyczące zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tyt. uzyskania prawa własności budynków i budowli

POLNORD SA nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tyt. uzyskania prawa własności budynków i budowli.

4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej lub przewidzianej do zaniechania

- W 2006 r. zaniechana została produkcja prowadzona przez Oddział w Elblągu obejmującą produkcję materiałów budowlanych, w II półroczu 2006 r. zakończono kontrakty z tytułu robót fasadowych.

- W I kwartale 2007 r. POLNORD SA zbył na rzecz Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych Pol-Aqua SA, przedsiębiorstwo stanowiące zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych Spółki, służący do prowadzenia, w ramach Oddziału Generalnego Wykonawstwa z siedzibą w Gdańsku oraz Oddziału Budownictwo Energetyczne Opole z siedzibą w Brzeziu k. Opola, działalności w zakresie generalnego wykonawstwa projektów budowlanych. Szerszy opis transakcji zawarto w punkcie 13 dodatkowych not objaśniających do niniejszego sprawozdania. Bilans Transakcyjny zbywanego Przedsiębiorstwa sporządzony na dzień 31.03.2007 r., przedstawia się następująco (w tys. zł):

A. Aktywa trwałe	36 712
I. Wartości niematerialne i prawne	24
II. Rzeczowe aktywa trwałe	23 319
IV. Inwestycje długoterminowe	8 800
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 569

A. Kapitał (fundusz) własny	-19 385
B. Rezerwy	7 357
C. Zobowiązania	156 925
D. Rozliczenia międzyokresowe	27 524

B. Aktywa obrotowe	135 709
I. Zapasy	287
II. Należności krótkoterminowe	77 911
III. Inwestycje krótkoterminowe	20 926
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	36 585

AKTYWA RAZEM	172 421
---------------------	----------------

PASYWA RAZEM	172 421
---------------------	----------------

5. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie i produktów na własne potrzeby

Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby w 2006 r. wyniosły 2.549 tys. zł.

W roku 2006 nie wytworzono środków trwałych o istotnej wartości.

6. Poniesione oraz planowane nakłady inwestycyjne

W 2006 r. poniesione nakłady inwestycyjne na zakup środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych wyniosły 1.610 tys. zł.

POLNORD SA, na podstawie zawartych umów opisanych w pkt 11 rozdz. V Sprawozdania Zarządu działalności Spółki, nabędzie w 2007 r. udziały i akcje w innych spółkach. Źródłem finansowania inwestycji kapitałowych będą akcje Spółki wyemitowane w tym celu, środki własne oraz środki pochodzące z kredytu.

Plan wydatków w zakresie inwestycji majątkowych został ustalony z uwzględnieniem potrzeb poszczególnych jednostek organizacyjnych Spółki oraz możliwości ich sfinansowania.

Nie przewiduje się nakładów inwestycyjnych w zakresie ochrony środowiska.

Źródłem finansowania inwestycji majątkowych będą środki własne.

7.1. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi z POLNORD SA w 2006 roku:

- W dniu 01.02.2006 r. POLNORD SA jako pożyczkobiorca zawarł z POLNORD-DOM Sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku (podmiot zależny) jako pożyczkodawcą umowę pożyczki w kwocie 2.000.000,- zł z terminem spłaty do 30.06.2006 r. Wysokość oprocentowania pożyczki nie odbiegała od warunków powszechnie stosowanych. Pożyczka została spłacona 30.04.2006 r.
- W dniu 16.02.2006 r. spółka zależna POLNORD –DOM Sp. z o. o. udzieliła poręczenia weksla wystawionego przez POLNORD SA stanowiącego zabezpieczenie zobowiązania w wysokości 8.785.352,98 zł z tytułu umowy o gwarancję ubezpieczeniową udzieloną przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia SA. Poręczenie ważne jest do czasu wygaśnięcia zobowiązania wynikającego z udzielonej gwarancji tj. do dnia 03.03.2010 r.
- W dniu 13.06.2006 r. POLNORD–DOM Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (spółka zależna) poręczył 5 weksli in blanco do łącznej kwoty 7.000.000,- zł. Weksle wystawione są przez

POLNORD SA i stanowią zabezpieczenie umowy z PZU SA, która dotyczy udzielania gwarancji ubezpieczeniowych w ramach odnawialnego limitu w kwocie 20.000.000,- zł na okres od 13.06.2006 r. do 12.06.2007 r. Poręczenie jest ważne do dnia wygaśnięcia zobowiązań z tytułu udzielanych gwarancji.

- W dniu 08.08.2006 r. została zawarta z PROKOM Investments SA (główny akcjonariusz) umowa pożyczki, na podstawie której PROKOM Investments SA udzielił POLNORD SA pożyczki w wysokości 20.000.000,- zł.
- W dniu 03.10.2006 r. została zawarta z PROKOM Investments SA umowa pożyczki, na podstawie której PROKOM Investments SA udzielił POLNORD SA pożyczki w wysokości 17.000.000,- zł.
- W dniu 30.10.2006 r. została zawarta z PROKOM Investments SA umowa pożyczki, na podstawie której PROKOM Investments SA udzielił POLNORD SA pożyczki w wysokości 22.700.000,- zł. W dniu 30.11.2006 r. zawarto aneks na podstawie, którego POLNORD SA zwrócił część pożyczki w wysokości 6.616.542,95 zł. Warunki finansowe umów nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych.
- PROKOM Investments SA udzielił POLNORD SA następujących poręczeń:
 - w dniu 05.12.2006 r. w wysokości 36.000.000,- zł, wraz z naliczonymi od tej kwoty odsetkami i innymi kosztami, za zobowiązania Spółki z tytułu udzielonego przez BRE Bank SA kredytu odnawialnego do wysokości nie przekraczającej 36.000.000,- zł. Poręczenie wygasa z chwilą całkowitej spłaty zadłużenia Spółki wynikającego z ww. umowy kredytu.
 - w dniu 05.12.2006 r. do łącznej kwoty 920.000,- zł za zobowiązania Spółki z tytułu udzielonej przez Nordea Bank Polska SA gwarancji do wysokości 916.137,43 zł. Poręczenie jest ważne do dnia 18 sierpnia 2010 r.
 - w dniu 05.12.2006 r. do łącznej kwoty 820.000,- zł za zobowiązania Spółki z tytułu udzielonej przez Nordea Bank Polska SA gwarancji do wysokości 817.806,88 zł. Poręczenie jest ważne do dnia 14 lipca 2010 r.
 - w dniu 02.10.2006 r. w wysokości 17.690.000,- zł, wraz z naliczonymi od tej kwoty odsetkami i innymi kosztami, za zobowiązania Spółki z tytułu udzielonej przez Nordea Bank Polski SA gwarancji w wysokości 17.690.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 31 grudnia 2007 r.
 - w dniu 02.10.2006 r. w wysokości 14.500.000,- zł, wraz z naliczonymi od tej kwoty odsetkami i innymi kosztami, za zobowiązania Spółki z tytułu udzielonej przez Nordea Bank Polski SA gwarancji w wysokości 14.500.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 31 grudnia 2007 r.
 - w dniu 29.03.2006 r. w wysokości 8.300.000 USD wraz z naliczonymi od tej kwoty odsetkami i innymi kosztami za zobowiązania Spółki z tytułu udzielonego przez BRE Bank SA kredytu z dnia 29.03.2006 r. w wysokości 8.300.000,- USD. Poręczenie jest bezterminowe.

- Prokom Software SA w dniu 16.02.2006 r. udzielił poręczenia do kwoty 2.300.000,- zł na rzecz Sopockiego Towarzystwa Ubezpieczeń Ergo Hestia SA w Sopocie jako gwaranta za zobowiązania Spółki jako wystawcy weksla in blanco wystawionego z tytułu Porozumienia o współpracy z dnia 16.02.2006 r., w ramach którego wystawiona została gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad lub usterek. Poręczenie jest ważne do wygaśnięcia odpowiedzialności gwaranta z tytułu udzielonych gwarancji w ramach ww. porozumienia.

7.2. Dane liczbowe dotyczące jednostek powiązanych

(kwoty eliminowane z bilansu skonsolidowanego):

a/ Promor Sp. z o.o.

- pozostałe przychody operacyjne -720 tys. zł
- należność krótkoterminowe -349 tys. zł

b/ Polnord-Invest Sp. z o.o.

- koszty operacyjne -357 tys. zł
- koszty finansowe - 410 tys. zł
- należności długoterminowe - 50 tys. zł
- zobowiązania krótkoterminowe -172 tys. zł
- zobowiązania długoterminowe -5.870 tys. zł

c/ Weneda Sp. z o.o.

- koszty operacyjne - 4 tys. zł
- zobowiązania krótkoterminowe - 373 tys. zł

d/ GEL Sp. z o.o.

- przychody ze sprzedaży - 6 tys. zł
- koszty operacyjne - 5 tys. zł
- należności krótkoterminowe - 109 tys. zł
- należności długoterminowe - 289 tys. zł

e/ POLNORD-Oskar Sp. z o.o.

- pozostałe przychody operacyjne -12 tys. zł
- koszty operacyjne -8 tys. zł
- należności krótkoterminowe - 2 tys. zł
- należności długoterminowe - 160 tys. zł

f/ POLNORD – Wyroby Betonowe Sp. z o.o.

- przychody ze sprzedaży - 1.224 tys. zł
- pozostałe przychody operacyjne - 18 tys. zł
- koszty operacyjne -1.102 tys. zł
- wartość sprzedanych towarów i materiałów - 328 tys. zł
- należność krótkoterminowa - 201 tys. zł

g/ PD Development Sp. z o.o.

- pozostałe przychody operacyjne -1 tys. zł
- należność krótkoterminowa - 2 tys. zł

8. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

POLNORD SA sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez UE. W związku z powyższym w ramach konsolidacji Grupy POLNORD, Spółka Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. („Fadesa”) stanowiąca podmiot wspólnie kontrolowany przez Fadesa Inmobiliaria SA z siedzibą w La Coruna, Hiszpania oraz przez POLNORD SA jest konsolidowana metodą proporcjonalną. Przyjęcie metody proporcjonalnej dla wspólnych przedsięwzięć pozwala realizować postulat informacyjnej funkcji sprawozdań finansowych poprzez zastosowanie procedur konsolidacyjnych podobnych do konsolidacji jednostek zależnych, zapewniając tym samym użytkownikom sprawozdań finansowych pełną wiedzę na temat Grupy POLNORD.

9. Informacje o zatrudnieniu

W 2006 r. Spółka zatrudniała średnio 535 osób, z tego w kraju zatrudnionych było średnio 383 osoby (72% zatrudnienia ogółem), zaś w działalności eksportowej (Oddział w RFN) zatrudnienie wyniosło średnio 152 osoby (28% zatrudnionych ogółem).

Na dzień 31.12.2006 r. w Spółce zatrudnionych było 496 pracowników.

Struktura zatrudnienia według grup zawodowych kształtowała się następująco:

- kadra kierownicza 68 osób,
- pozostali pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych 159 osób,
- pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych 269 osób.

10. Informacje o łącznej wartości wynagrodzeń wypłaconych i należnych Zarządowi i Radzie Nadzorczej

Wynagrodzenia Zarządu

Wartość wynagrodzeń wypłaconych członkom Zarządu Spółki wraz z wynagrodzeniami wypłaconymi z tytułu pełnienia funkcji w organach nadzorczych spółek zależnych:

Imię i Nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie w POLNORD SA (zł)	Wynagrodzenie z tyt. pełnienia funkcji w organach podm. zależnych	RAZEM (zł)
Zbigniew Okoński	Prezes Zarządu (od 03.08.2006)	0,00	0,00	0,00
Witold Orłowski	Wiceprezes Zarządu (od 27.04.2006)	240.162,90	29.200,98	269.363,88
Piotr Wesołowski	Wiceprezes Zarządu	309.774,69	48.816,75	358.591,44
Bartłomiej Kolubiński	Członek Zarządu (od 30.06.2006)	139.065,00	0,00	139.065,00

Andrzej Piasecki	Prezes Zarządu (do 03.08.2006)	606.832,55	0,00	606.832,55
Wiesław Raczyński	Członek Zarządu (do 27.04.2006)	439.348,99	9.960,00	449.308,99
Andrzej Gawrychowski	Członek Zarządu (do 27.04.2006)	246.075,09	6.479,68	252.554,77
RAZEM		1.981.259,22	94.457,41	2.075.716,63

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej

Wartość wynagrodzeń wypłaconych członkom Rady Nadzorczej Spółki:

Imię i Nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie (zł)
Ryszard Krauze	Przewodniczący Rady Nadzorczej (od 29.06.2006)	0,00
Bartosz Jałowiecki	Sekretarz Rady Nadzorczej (od 29.06.2006)	26.265,00
Andrzej Pietraszko	Członek Rady Nadzorczej	44.009,00
Andrzej Podgórski	Członek Rady Nadzorczej	54.893,00
Barbara Ratnicka - Kiczka	Członek Rady Nadzorczej	44.009,00
Dariusz Górka	Członek Rady Nadzorczej (od 15.11.2006)	5.724,00
Zbigniew Szachniewicz	Członek Rady Nadzorczej (od 15.11.2006)	5.724,00
Zbigniew Okoński	Z-ca Przewodniczącego Rady N. (do 31.10.2006)	42.188,52
Wojciech Grzybowski	Członek Rady Nadzorczej (do 29.06.2006)	26.383,00
Piotr Góralewski	Członek Rady Nadzorczej (do 29.06.2006)	21.729,00
RAZEM		270.924,52

11. Informacje o wartości niespłaconych zaliczek, kredytów, pożyczek i gwarancji osobom zarządzającym oraz nadzorującym

Zaliczek, kredytów, pożyczek i gwarancji osobom zarządzającym oraz nadzorującym, Spółka nie udzielała, nie udzielały ich również jednostki zależne i stowarzyszone.

12. Informacje o znaczących zdarzeniach, dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres

W danych porównywalnych na dzień 31.12.2005 r. wykazanych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2006 r., uwzględniono korekty wynikające zarówno z zastrzeżeń biegłego rewidenta, wykazanych w opinii do jednostkowego sprawozdania POLNORD SA za rok 2005, jak też korekty będące wynikiem podjęcia przez

Zarząd POLNORD SA kompleksowych działań zmierzających do ponownego zweryfikowania budżetów kosztowych realizowanych kontraktów długoterminowych. W przypadku wystąpienia straty na kontrakcie długoterminowym, została ona wykazana w pełnej wysokości w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej POLNORD za 2005 r, co zostało szczegółowo opisane w sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2006 r.

Korekty, o których mowa wyżej, zostały uwzględnione przez Zarząd w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy Kapitałowej POLNORD za rok 2005.

Korygując wynik finansowy POLNORD SA za 2005 rok, Zarząd miał na celu zachowanie spójności i jednolitości danych finansowych prezentowanych w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym POLNORD SA za rok 2006, zachowanie jasnego i rzetelnego obrazu sytuacji majątkowej i finansowej Spółki oraz dostarczenie przejrzystej informacji uczestnikom rynku giełdowego.

Prezentacja danych uwzględniających wymienione wyżej korekty w dacie 31.12.2005 r., w ramach danych porównywalnych w jednostkowym sprawozdaniu rocznym Spółki, jest konsekwencją podejścia przyjętego przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2005.

13. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym

Poza poniższymi zdarzeniami, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe za rok 2006, nie wystąpiły inne zdarzenia wymagające ujawnienia w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2006 roku:

✓ Umowa inwestycyjna z Grupą Prokom Investments

W dniu 27.03.2007 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA oraz z Osiedlem Wilanowskim Sp. z o.o., spółką zależną od Prokom Investments SA, zwanych dalej łącznie Grupą Prokom Investments, umowę inwestycyjną, na podstawie której Grupa Prokom Investments zobowiązała się do wniesienia aportem do POLNORD SA praw użytkowania wieczystego gruntów położonych w Wilanowie o łącznej powierzchni około 54 hektarów oraz udziałów w spółkach deweloperskich Robyg (15% w Robyg Wilanów II i 20% w Robyg Morena) oraz 100% w Prokom Projekt – spółce posiadającej 33% udziałów w przedsięwzięciu budowlanym prowadzonym wspólnie z TFI Skarbiec. Strony uzgodniły, że cena 1m² wnoszonych gruntów wynosi 1.100 zł za m², zaś łączna wartość udziałów w spółkach deweloperskich została określona na 40 mln zł. W zamian za powyższe aporty, Grupa Prokom Investments będzie miała prawo do objęcia łącznie do 5.023.472 akcji POLNORD SA po cenie stanowiącej średnią z okresu trzech miesięcy notowań akcji POLNORD SA na GPW poprzedzających dzień podpisania umowy, tj. 126,64 zł za akcję.

Na nabytych w powyższy sposób gruntach Spółka zamierza zrealizować następujące projekty:

(1) zespół mieszkaniowy i mieszkaniowo - usługowy o łącznej powierzchni użytkowej ponad 300 tys. m²;

(2) Park Technologiczny – jeden z największych projektowanych centrów biznesowych w Polsce realizowany na obszarze 14 ha, o powierzchni biurowej ok. 180 tys. m²;

(3) Kompleks Mieszkaniowo – Usługowo - Handlowy Miasteczko Wilanów – projekt realizowany na powierzchni 12,8 ha, o planowanej powierzchni użytkowej ok. 90 tys. m².

✓ **Zbycie Przedsiębiorstwa Generalnego Wykonawstwa**

POLNORD SA zbył, na rzecz Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych Pol-Aqua SA, przedsiębiorstwo stanowiące zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych Spółki, służący do prowadzenia działalności w zakresie generalnego wykonawstwa projektów budowlanych ("Przedsiębiorstwo"), na mocy dwóch umów: Umowy sprzedaży Przedsiębiorstwa zawartej w dniu 30.03.2007 r. oraz Umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 31.03.2007 r. („Umowy Sprzedaży”).

Łączna cena sprzedaży za Przedsiębiorstwo wyniosła 100 mln zł.

Transakcja została rozliczona w księgach Spółki według bilansu zbywanego Przedsiębiorstwa sporządzonego na dzień 31.03.2007 r. Pozostałe warunki sprzedaży Przedsiębiorstwa zostały określone w Umowie Zobowiązującej z dnia 10.02.2007 r. Zgodnie z postanowieniami Umowy Zobowiązującej, Spółce będzie przysługiwało prawo pierwszeństwa do wykorzystania zasobów i potencjału wykonawczego generalnego wykonawstwa Pol-Aqua SA dla realizacji projektów deweloperskich realizowanych przez Spółkę, na warunkach rynkowych.

Jednocześnie, w związku z przejęciem, za zgodą Spółki, przez Prokom Investments SA długu Pol-Aqua SA z tytułu Umów Sprzedaży w zakresie zapłaty ceny sprzedaży za Przedsiębiorstwo, Spółka zawarła z Prokom Investments SA w dniu 30.03.2007 r. umowę, na mocy której strony dokonały ze skutkiem na dzień 31.03.2007 r. potrącenia wszystkich wierzytelności przysługujących Prokom Investments SA w stosunku do Spółki (z tytułu umów pożyczek, wystawionych weksli własnych oraz wyemitowanych bonów dłużnych) z wierzytelności przysługującej Spółce w stosunku do Prokom Investments SA w związku z powyższym przejęciem długu, do łącznej wysokości 73.868.936,05 zł. Pozostała część wierzytelności Spółki w stosunku do Prokom Investments SA w wysokości 26.131.063,95 zł, która nie uległa umorzeniu w wyniku powyższego potrącenia została zapłacona w dniu 19.04.2007 r.

✓ **Umowa kredytowa**

W dniu 22.03.2007 r. POLNORD SA zawarł z DZ Bank Polska SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytową, na podstawie której, Bank udziela Spółce kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 18.000.000,- zł do 31.03.2008 r.

Kredyt przeznaczony jest na finansowanie działalności bieżącej Spółki.

✓ **List intencyjny z China International Industry and Commerce Co. Ltd.**

W dniu 04.04.2007 r. POLNORD SA podpisał List intencyjny z China International Industry and Commerce Co. Ltd z siedzibą w Pekinie ("CIIC"), dotyczący współpracy stron w ramach realizacji dużych przedsięwzięć deweloperskich oraz budowy dróg i autostrad w Polsce.

W ramach podpisanego Listu intencyjnego strony ustaliły, że będą współdziałały w projektach deweloperskich realizowanych przez Spółkę, w szczególności w zakresie dostaw materiałów budowlanych oraz zasad korzystania z potencjału wykonawczego CIIC w

projektach realizowanych przez Grupę POLNORD oraz inne podmioty z Grupy Kapitałowej Prokom Investments SA.

Spółka będzie koordynowała współpracę CIIC z pozostałymi podmiotami z Grupy Kapitałowej Prokom Investments SA, a w szczególności z Pol-Aqua SA, w ramach budowy dróg i autostrad.

Przedmiotem Listu intencyjnego jest także podjęcie przez Spółkę i CIIC współpracy przy realizacji obiektów biurowych o powierzchni co najmniej 30 000 m² i ich wynajmie dla przedstawicielstw firm chińskich rozpoczynających działalność w Polsce, w ramach realizowanego przez Spółkę projektu deweloperskiego Park Technologiczny w Wilanowie. Spółka planuje rozpoczęcie rozmów z CIIC na temat nowych projektów inwestycyjnych i deweloperskich w Chinach.

✓ **Umowa inwestycyjna z Funduszami**

W dniu 10.05.2007 r. POLNORD SA zawarł z Narodowym Funduszem Inwestycyjnym Progress SA (NFI Progress), Zachodnim Funduszem Inwestycyjnym NFI SA (Zachodni NFI) oraz spółką R&R ADV. SECUNDO Sp. z o.o. (Secundo, a razem z NFI Progress i Zachodni NFI, - Wnoszący), umowę inwestycyjną regulującą warunki nabycia przez POLNORD SA udziałów w spółkach zależnych od Zachodni NFI i NFI Progress, skupiających wszystkie aktywa deweloperskie NFI Progress i Zachodniego NFI w zamian za 3.375.003 akcji nowej emisji POLNORD SA emitowanych w ramach kapitału docelowego.

Zgodnie z postanowieniami Umowy Inwestycyjnej POLNORD SA nabędzie:

- (i) od Zachodni NFI – 100% udziałów w spółce Praga z Okna Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Praga z Okna”), w tym 99% udziałów za pośrednictwem spółki West Development Sp. z o.o., do której to spółki należy prawo wieczystego użytkowania gruntu o powierzchni 8,2 ha przy ul. Mińskiej w Warszawie oraz własność budynków posadowionych na tym gruncie; na nieruchomości należącej do Pragi z Okna planuje się wybudowanie osiedla mieszkaniowego obejmującego 138.000 m² PUM;
- (ii) od Secundo - 100% udziałów w spółce Fabryka PZO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Fabryka PZO”), do której to spółki należy prawo użytkowania wieczystego działek o łącznej powierzchni 1,1 ha przy ul. Grochowskiej w Warszawie oraz własność budynków posadowionych na tym gruncie; na nieruchomości należącej do Fabryki PZO planuje się przedsięwzięcie deweloperskie - adaptację przemysłowych zabudowań na luksusowe apartamenty (lofty) oraz powierzchnie usługowe w przemysłowej architekturze o łącznej planowanej wielkości 18.000 m² PUM;
- (iii) od Zachodni NFI - 100 % udziałów w spółce Mińska Development Sp. z o.o. siedzibą w Warszawie („Mińska Development”), do której to spółki należy prawo użytkowania wieczystego działki o powierzchni 0,9 ha oraz udział we współużytkowaniu wieczystym działki przy ul. Mińskiej 25 w Warszawie oraz 41% udział we własności budynku użytkowego o powierzchni użytkowej 3.800 m², posadowionego na tym gruncie;
- (iv) od NFI Progress - 100% udziałów w spółce celowej R. AND. R.A. DUO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („DUO”), która to spółka w wykonaniu zobowiązań objętych Umową Inwestycyjną nabędzie akcje spółki VIS-Inwestycje SA z siedzibą w Warszawie („VIS”) stanowiące razem 45,14% kapitału zakładowego VIS oraz uprawniające do 45,14% głosów na walnym zgromadzeniu VIS; do VIS należy prawo użytkowania wieczystego działek o

łącznej powierzchni 8,1 ha przy ul. Kasprzaka w Warszawie, na których to nieruchomościach planowane jest rozpoczęcie przedsięwzięcia deweloperskiego – osiedla mieszkaniowego o wielkości ok. 145.000 m² PUM;

(v) od NFI Progress - 100% udziałów w spółce Progress Inwestycje Jedyńka Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („Progres Jedyńka”), która to spółka w wykonaniu zobowiązań objętych Umową Inwestycyjną nabędzie następujące nieruchomości we Wrocławiu: a) działki o łącznej powierzchni 27,5 ha zlokalizowane przy ul. Karmelkowej w południowej części Wrocławia, na której to nieruchomości przewiduje się budowę obiektów komercyjnych o szacowanej wielkości ok. 270.000 m² powierzchni użytkowej; b) prawo użytkowania wieczystego działek o łącznej powierzchni 3,9 ha zlokalizowanych przy ul. Góralskiej, na której to nieruchomości planuje się wybudowanie osiedla mieszkaniowego obejmującego 36.000 m² PUM; c) prawa użytkowania wieczystego działki o powierzchni 0,55 ha zlokalizowanej przy ul. Kolejowej oraz własność naniesień na niej posadowionych, na której to działce planuje się budowę obiektu komercyjnego o łącznej powierzchni użytkowej 29.900 m²; d) prawo własności stylowej kamienicy w centrum Wrocławia przy ul. Zapolskiej, która planuje się adaptować na luksusowy apartamentowiec obejmujący powierzchnie 5.300 m² PUM.

Szacowana łączna powierzchnia użytkowa wymienionych powyżej projektów deweloperskich wynosi 573.000 m². W zamian za wnoszone aktywa Zachodni NFI oraz SECUNDO obejmą łącznie 1.719.616 akcji nowej emisji Spółki, a NFI Progress obejmie 1.655.387 akcji nowej emisji POLNORD SA o wartości nominalnej 2,- zł. Akcje zostaną wyemitowane po cenie średniej z okresu trzech miesięcy notowań poprzedzających ustalenie warunków umowy, to jest po 157,93 zł.

✓ **Umowa przedwstępna nabycia nieruchomości w Łodzi przy ul. Kominiarskiej**
W dniu 17.05.2007 r. POLNORD SA zawarł z osobą fizyczną umowę przedwstępną sprzedaży, na podstawie której kupi, za cenę wynoszącą 45,0 mln zł, prawo użytkowania wieczystego gruntu o łącznej powierzchni 1,9474 ha, położonego w Łodzi, przy ul. Kominiarskiej wraz z prawem własności posadowionych na tym gruncie zabudowań.
Na powyższym gruncie POLNORD SA zamierza zrealizować projekt deweloperski polegający na budowie zespołu mieszkaniowego o łącznej powierzchni min. 40 tys. m² PUM, zgodnie z wydaną już decyzją ustalającą warunki zabudowy tego terenu.

✓ **Nabycie udziałów w VGG-Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o.**
W dniu 23.05.2007 r. POLNORD SA zawarł umowę przyrzeczoną, na podstawie której nabył 100% udziałów w spółce pod firmą VGG-Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi za cenę 3.240.000,- EUR, tj. 12.226.140,- zł. Kapitał zakładowy VGG-Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o., na dzień zawarcia umowy, dzieli się na 55.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 2.750.000,- zł.
VGG-Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości o obszarze 7.941 m² położonej w Łodzi przy ul. Senatorskiej, oraz właścicielem budynków posadowionych na tej nieruchomości. Nieruchomość jest jedynym istotnym składnikiem majątkowym VGG-Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

Na powyższym gruncie POLNORD SA zamierza zrealizować projekt deweloperski polegający na budowie budynku mieszkalnego o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m² PUM, zgodnie z wydaną już decyzją ustalającą warunki zabudowy tego terenu.

✓ **Umowa przedwstępna nabycia nieruchomości w Łodzi przy ul. Żeligowskiego**

W dniu 24.05.2007 r. POLNORD SA zawarł z "ŁÓDŹ-BUDUJEMY" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę przedwstępną sprzedaży, na podstawie której kupi, za cenę wynoszącą 41.557.000,- zł nieruchomość, stanowiącą niezabudowaną działkę gruntu o obszarze 1,9202 ha położoną w Łodzi, przy ul. Żeligowskiego.

Na powyższym gruncie POLNORD SA zamierza zrealizować projekt deweloperski polegający na budowie zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z towarzyszącymi usługami, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 29 tys. m², zgodnie z wydaną już decyzją ustalającą warunki zabudowy tego terenu.

✓ **Zawiązanie spółek celowych w Łodzi i Warszawie**

W dniu 31.05.2007 r., w celu realizacji projektów deweloperskich, POLNORD SA zawiązał trzy spółki celowe, w których objął 100% udziałów.

Spółka pod firmą POLNORD-ŁÓDŹ II Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi powołana została w celu realizacji projektu deweloperskiego polegającego na budowie zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z towarzyszącymi usługami, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 29 tys. m², zgodnie z wydaną już decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, na gruncie położonym w Łodzi, przy ul. Żeligowskiego.

Spółka pod firmą POLNORD-ŁÓDŹ III Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi powołana została w celu realizacji projektu deweloperskiego polegającego na budowie zespołu mieszkaniowego o łącznej powierzchni min. 40 tys. m² PUM, zgodnie z wydaną już decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, na gruncie położonym w Łodzi, przy ul. Kominiarskiej.

Spółka pod firmą POLNORD WARSZAWA-WILANÓW I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie powołana została w celu realizacji projektu deweloperskiego polegającego na budowie zespołu mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego o łącznej powierzchni użytkowej ok. 33 tys. m², zgodnie z obowiązującym miejscowym planem, na gruntach o łącznej powierzchni 3,38 ha położonych w Warszawie Wilanowie.

Kapitał zakładowy każdej zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział.

14. Relacje między prawnym poprzednikiem a emitentem oraz sposoby i zakres przejęcia aktywów i pasywów

Nie dotyczy.

15. Sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane finansowe skorygowane odpowiednim wskaźnikiem inflacji

Sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane finansowe POLNORD SA nie zostało skorygowane wskaźnikiem inflacji.

16. Zestawienie oraz objaśnienie różnic między danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym a uprzednio opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

Różnice pomiędzy danymi opublikowanymi w dniu 14.02.2007r. w raporcie kwartalnym SAQ 4/2006 a danymi publikowanymi w niniejszym Raporcie Rocznym nie są istotne.

17. Informacje dotyczące zmian stosowanych zasad rachunkowości

W 2006 r. nie zmieniono zasad rachunkowości i sposobu sporządzania sprawozdania finansowego w stosunku do roku poprzedniego.

18. Dokonane korekty błędów podstawowych

W sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2006 r. Spółka dokonała korekty błędu podstawowego, która została omówiona w punkcie 12 dodatkowych not objaśniających raportu półrocznego za rok 2006.

Przyczyny dokonania korekty zostały wyjaśnione w punkcie 12 niniejszych dodatkowych not objaśniających.

Korekta wyniku finansowego za 2005 rok dokonana w 2006 roku wyniosła – 84 015 tys. zł, a korekta kapitałów własnych Spółki wyniosła – 73 315 tys. zł.

19. Opis niepewności dotyczących kontynuowania działalności oraz opis działań mających na celu ich eliminację

Sprawozdanie finansowe za rok 2006 zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie występują okoliczności mogące wskazywać na zagrożenie kontynuacji działalności.

W 2006 r. Spółka kontynuowała działania restrukturyzacyjne zapoczątkowane w 2004 r. Z przeznaczonego na sprzedaż majątku zbyto Pensjonat w Szklarskiej Porębie. Ponadto w I półroczu 2006 r. sprzedane zostały udziały w Lubelskim Przedsiębiorstwie Budowlanym w Lublinie.

W związku z podjęciem działań restrukturyzacyjnych, których plan został szczegółowo przedstawiony w punkcie 19 dodatkowych not objaśniających raportu półrocznego za rok 2006, Spółka dokonała rewizji dotychczasowej strategii działalności, co zaowocowało podjęciem decyzji o zmianie profilu działalności podstawowej z generalnego wykonawstwa na działalność deweloperską.

Wyrazem wdrożenia planu restrukturyzacji są między innymi następujące zdarzenia:

Umowa inwestycyjna z PROKOM Investments SA

W dniu 03.08.2006 r. została podpisana z PROKOM Investments SA umowa inwestycyjna, która określiła warunki, na których PROKOM Investments SA, po uprzednim przejęciu kontroli rozpoczął działania mające na celu koncentrację w POLNORD SA działalności

deweloperskiej prowadzonej w Grupie Prokom. Umowa ta skutkowała następującymi zdarzeniami w 2006 roku:

- 08.08.2006 r. oraz w dniu 03.10.2006 r. POLNORD SA zawarł umowy pożyczki z PROKOM Investments SA. Realizując postanowienia Umowy Inwestycyjnej z dnia 03.08.2006 r., PROKOM Investments SA udzielił POLNORD SA pożyczki w wysokości 20.000.000,- zł oraz 17.000.000,- zł, w celu umożliwienia Spółce podjęcia działań związanych z przygotowaniem do wspólnej realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

- 27.10.2006 r. POLNORD SA przystąpił do zawartych pomiędzy FADESA INMOBILIARIA a PROKOM Investments SA umów:

a) Umowy Wspólników spółki Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o., regulującej sposób współpracy stron jako Wspólników Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.,

b) Umowy o Współpracy, która określa sposób współpracy stron przy prowadzeniu budowlanych inwestycji mieszkaniowych w Polsce.

- 30.10.2006 r. została zawarta z PROKOM Investments SA umowa pożyczki, na podstawie której PROKOM Investments SA udzielił POLNORD SA pożyczki w wysokości 22.700.000,- zł. W dniu 30.11.2006 r. zawarto aneks na podstawie, którego POLNORD SA zwrócił część pożyczki w wysokości 6.616.542,95 zł.

- 20.11.2006 r. zawarta została z PROKOM Investments SA, w ramach subskrypcji prywatnej, umowa objęcia akcji, zgodnie z którą POLNORD SA zaoferował 3.975.322 akcji zwykłych serii G, po cenie emisyjnej 28,- zł za jedną akcję, które zostały objęte przez PROKOM Investments SA w zamian za wkład niepieniężny w postaci 162.680 udziałów w kapitale zakładowym Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. o wartości nominalnej 8.134.000,- zł, które stanowią 49% kapitału zakładowego i dają prawo do 49% głosów na zgromadzeniu wspólników Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. Wartość przeprowadzonej subskrypcji wynosi 111.309.016,- zł.

- 20.12.2006 r. Spółka zawarła z PROKOM Investments SA umowę, na podstawie której PROKOM Investments SA przeniósł na POLNORD SA 162.680 udziałów w kapitale zakładowym Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. o wartości nominalnej 8.134.000,- zł, stanowiących 49% kapitału zakładowego i dających prawo do 49% głosów na zgromadzeniu wspólników Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. Nabyte udziały jako wkład niepieniężny w całości pokrywają objęte przez PROKOM Investments SA 3.975.322 akcje emisji serii G. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych POLNORD SA wynosi 123,5 mln zł.

Połączenie POLNORD SA z POLNORD-DOM Sp. z o.o.

W dniu 30.08.2006 r. Zarząd POLNORD SA podjął uchwałę w sprawie połączenia POLNORD SA z POLNORD-DOM Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (spółka zależna w 100%). Połączenie Spółek nastąpiło w drodze przejęcia przez POLNORD SA z siedzibą w Gdańsku (spółka przejmująca) POLNORD-DOM Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1 w związku z art. 514 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku POLNORD-DOM Sp. z o.o. na POLNORD SA, jednak bez wydawania przez POLNORD SA wspólnikom POLNORD-DOM Sp. z o.o. w zamian swoich akcji. Połączenie nastąpiło na poziomie sprawozdania jednostkowego POLNORD SA, POLNORD DOM Sp. z o.o. do dnia 22.12.2006 r. był spółką zależną od POLNORD SA objętą konsolidacją metodą pełną.

20. Informacja czy sprawozdanie finansowe sporządzone za okres, w którym nastąpiło połączenie z innym podmiotem jest sprawozdaniem po połączeniu

Rejestracja połączenia spółek POLNORD SA z POLNORD-DOM Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku została dokonana dnia 22.12.2006 r. przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Prezentowane roczne sprawozdanie finansowe za rok 2006 stanowi sprawozdanie po połączeniu.

21. Informacja dotycząca skutków jakie spowodowałoby zastosowanie metody praw własności do wyceny akcji i udziałów w jednostkach powiązanych, w przypadku niestosowania jej w sprawozdaniu finansowym

W przypadku zastosowania metody praw własności w sprawozdaniu finansowym do wyceny udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych skutki przedstawiałyby się następująco:

- wycena długoterminowych aktywów finansowych kwota 20 348 tys. zł.
- wpływ na wynik finansowy wyniesie kwotę -3 741 tys. zł.

22. Informacja czy emitent sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe

POLNORD SA sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.