

POLNORD SA

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD DNIA 01 STYCZNIA 2007 DO DNIA 31 GRUDNIA 2007 ROKU

**SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI
FINANSOWEJ**

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia 2007 roku (w tysiącach złotych)

	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	106 734	52 069
od jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży usług	23 468	5 438
od jednostek powiązanych	1 501	
Przychody z wynajmu	1 308	1 944
od jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży	131 510	59 451
Koszt własny sprzedaży	(93 245)	(45 417)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	38 265	14 034
Koszty sprzedaży	(375)	
Koszty ogólnego zarządu	(35 974)	(4 422)
Pozostałe przychody operacyjne	37 117	4 205
Pozostałe koszty operacyjne	(7 643)	(10 477)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	31 390	3 340
Przychody finansowe	4 105	839
Koszty finansowe	(4 784)	(8 693)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej		(1 080)
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej	2 932	(139)
Zysk (strata) brutto	33 643	(5 733)
Podatek dochodowy	(5 622)	12 842
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	28 021	7 109
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	70 752	(43 426)
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	98 773	(36 317)
Przypisany:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	98 773	(36 317)
Akcjonariuszom mniejszościowym		
Zysk/(strata) na jedną akcję		
– podstawowy z zysku za rok obrotowy	6,99	-5,18
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	1,98	1,01
– rozwodniony z zysku za rok obrotowy	6,99	
– rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej	1,98	

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 grudnia 2007 roku (w tysiącach złotych)

	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
AKTYWA		
Aktywa trwałe	223 350	200 959
Rzeczowe aktywa trwałe	16 443	34 856
Nieruchomości inwestycyjne	487	10 762
Wartości niematerialne	153	61
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	36	134
Inwestycje w jednostkach stow. wycenianych metodą praw własności	10 010	833
Aktywa finansowe	31 218	1 619
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	28 546	25 322
Należności długoterminowe		10 433
Wartość firmy	136 342	116 813
Pozostałe aktywa trwałe	115	126
Aktywa obrotowe	1 026 555	339 712
Zapasy	884 770	147 394
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24 738	92 732
Kwoty należne od odbiorców	15 444	33 672
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	21 990	
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych	43 942	11 047
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 250	22
Rozliczenia międzyokresowe	1 707	861
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32 714	53 984
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2 968	
SUMA AKTYWÓW	1 252 873	540 671
PASYWA		
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	807 556	86 156
Kapitał podstawowy	34 957	25 271
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	760 601	157 955
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(209)	(272)
Pozostałe kapitały rezerwowe	21 950	13 080
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(9 743)	(109 878)
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych		
Kapitał własny ogółem	807 556	86 156
Zobowiązania długoterminowe	208 508	78 110
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	176 850	55 713
Rezerwy	280	1 771
Pozostałe zobowiązania	7 678	14 750
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 700	5 876
Zobowiązania krótkoterminowe	235 884	376 405
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	71 109	114 530
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	75 686	24 841
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	6 210	10 860
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	62 150	129 699
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych	1 658	4 293
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 053
Rozliczenia międzyokresowe	1 680	33 856
Kwoty należne odbiorcom	4 087	44 222
Rezerwy	13 304	13 051
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	925	
Zobowiązania razem	445 317	454 515
SUMA PASYWÓW	1 252 873	540 671

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od dnia 01.01.2007 do dnia 31.12.2007 (w tysiącach złotych)

	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto	120 537	(48 993)
Korekty o pozycje:	(303 343)	(38 411)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	(2 931)	
Amortyzacja	1 632	2 465
Odsetki i dywidendy, netto	8 591	13 134
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(95 409)	(946)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	41 783	(10 336)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(130 839)	240
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(85 035)	(7 352)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(37 707)	(14 367)
Zmiana stanu rezerw	(3 706)	3 922
Podatek dochodowy zapłacony	(10 903)	(546)
Pozostałe	11 181	(24 625)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(182 806)	(87 404)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	26 510	12 269
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	35	150
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	129	4 098
Sprzedaż aktywów finansowych		8 020
Dywidendy otrzymane		1
Odsetki otrzymane	346	
Pozostałe	26 000	
Wydatki	(45 865)	(2 958)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(2 518)	(1 172)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(108)	(744)
Nabycie aktywów finansowych	(12 441)	(658)
Udzielenie pożyczek	(30 798)	(384)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(19 355)	9 311
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	273 006	163 082
Wpływy z tytułu emisji akcji		48 366
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	272 954	113 866
Pozostałe	52	850
Wydatki	(92 115)	(48 767)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(1 298)	(431)
Splata pożyczek/kredytów	(81 151)	(44 802)
Odsetki zapłacone	(8 585)	(3 534)
Pozostałe	(1 081)	
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	180 891	114 315
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(21 270)	36 222
Różnice kursowe netto		(3)
Środki pieniężne na początek okresu	53 984	17 765
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	32 714	53 984
O ograniczonej możliwości dysponowania	8	3 634

	Za okres	Za okres
Działalność zaniechana	od 01.01.2007	od 01.01.2006
	do 31.12.2007	do 31.12.2006
Przepływy z środków pieniężnych netto		
Przepływy z działalności operacyjnej	(13 451)	(93 154)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(1)	3 952
Przepływy z działalności finansowej	(781)	90 179
Wpływy / (wypływy) środków pieniężnych netto	(14 233)	977

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH za okres od dnia 01.01.2007 do dnia 31.12.2007 (w tysiącach złotych)

Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały akcjonariuszy mniejszościowych	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki z zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto		
Na dzień 01.01.2007	25 271	157 955	(272)	12 454	(116 318)	(116 318)		79 090	79 090
Korekty błędów									0
Zmiany zasad rachunkowości				626	6 440	6 440		7 066	7 066
Na dzień 01.01.2007 (po przekształceniu)	25 271	157 955	(272)	13 080	(109 878)	(109 878)		86 156	86 156
Zysk/ strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży									
Zysk/ strata z tytułu wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych									
Różnice kursowe z przeliczania			(157)	(350)				(507)	(507)
Przychody/koszty za rok obrotowy rozpoznane bezpośrednio w kapitale własnym				(3)				(3)	(3)
Zysk / strata za rok obrotowy			220		98 773		98 773	98 993	98 993
Przychody/koszty za rok obrotowy ogółem									0
Emisja akcji	9 686	603 638						613 324	613 324
Koszt emisji akcji		(992)						(992)	(992)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				(1 361)	1 361	1 361			
Inne				(20)	1	1		(19)	(19)
Program Opcji Menedżerskich				10 604				10 604	10 604
Na dzień 31.12.2007	34 957	760 601	(209)	21 950	(9 743)	(108 516)	98 773	807 556	807 556

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH za okres od dnia 01.01.2006 do dnia 31.12.2006 (w tysiącach złotych)

Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006	Przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej							Udziały akcjonariuszy mniejszościowych	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki z zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto		
Na dzień 01.01.2006	7 320	16 355		21 619	(92 527)	(92 527)	(47 233)		(47 233)
Korekty błędów									
Zmiany zasad rachunkowości				626	2 701	2 701	3 327		3 327
Na dzień 01.01.2006 (po przekształceniu)	7 320	16 355		22 245	(89 826)	(89 826)	(43 906)		(43 906)
Zysk/ strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży									
Zysk/ strata z tytułu wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych									
Różnice kursowe z przeszacowania			(272)	(103)			(375)		(375)
Przychody/koszty za rok obrotowy rozpoznane bezpośrednio w kapitale własnym									
Zysk / strata za rok obrotowy					(36 317)		(36 317)		(36 317)
Przychody/koszty za rok obrotowy ogółem									
Emisja akcji	17 951	143 500					161 451		161 451
Koszt emisji akcji		(1 900)					(1 900)		(1 900)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				2 548	(2 548)	(2 548)			
Korekty konsolidacyjne				(11 601)	18 813	18 813	7 212		7 212
Zakup środków trwałych				(9)			(9)		(9)
Na dzień 31.12.2006	25 271	157 955	(272)	13 080	(109 878)	(73 561)	(36 317)		86 156

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa POLNORD SA („Grupa”) składa się z jednostki dominującej POLNORD SA i jej spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych (patrz pkt 2). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres od 01 stycznia 2007 do 31 grudnia 2007 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres od 01 stycznia 2006 do 31 grudnia 2006.

POLNORD SA została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 11.04.1991 roku. Siedziba Spółki dominującej mieści się w Gdyni, ul. Podolska 21.

Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000041271.

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 742457.

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31 grudnia 2007 jest nieoznaczony, z wyjątkiem spółek:

1/ OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. S.K.A.

2/ POLNORD – ŁÓDŹ I Sp. z o.o.

3/ POLNORD – ŁÓDŹ II Sp. z o.o.

4/ POLNORD – ŁÓDŹ III Sp. z o.o.

5/ POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.

6/ POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.

7/ POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.

8/ POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.

9/ POLNORD – BALTIC CENTER Sp. z o.o.

10/ POLNORD – KOKOSZKI Sp. z o.o.

11/ POLNORD –SOPOT I Sp. z o.o.

powołanych do czasu zakończenia i rozliczenia projektów inwestycyjnych.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki dominującej jest:

- 7011 Z – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości (działalność deweloperska).

2. Skład Grupy

POLNORD S.A. jest jednostką dominującą Grupy POLNORD S.A.

W skład Grupy na 31.12.2007 r. wchodzi POLNORD S.A. i następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość udziałów (akcji) w zł	% kapitału/ głosów
1.	POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	Łódź	2.750.000	100,00 %
2.	POLNORD - ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	Łódź	50.000	100,00 %
3.	POLNORD - ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	Łódź	50.000	100,00 %

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

4.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
5.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW II Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
6.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW III Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
7.	PD Development Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
8.	OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD Development Sp. z o.o. S.K.A.	Gdańsk	4.980.000	99,60 %
9.	POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
10.	POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
11.	PROKOM - Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	100.000	100,00 %
12.	POLNORD Sopot I Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
13.	Lublin Property I Sp. z o.o.	Lublin	50.000	100,00 %
14.	POLNORD – INVEST Sp. z o. o.	Warszawa	11.867.000	100,00 %
15.	OSIEDLE ZIELONE – NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	Gdynia	226.000	100,00 %
16.	POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
17.	Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o. o.	Sopot	226.000	90,22 %
18.	PMK BAU UND BAUBETREUUNGS GmbH w likwidacji	Eschborn (Niemcy)	36.468	60,00 %
19.	PLP Development Group Z.S.A.	Nowosybirsk (Rosja)	1.103.525	50,00 %
20.	POLNORD-Kokoszki Sp. z o.o.	Gdańsk	25.000	50,00 %
21.	FADESA PROKOM POLSKA Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000	49,00 %
22.	FPP Powsin Sp. zo.o. *	Warszawa	24.500	49,00 %
23.	Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. **	Warszawa	34.000	34,00 %
24.	Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. **	Warszawa	4.999.500	33,33 %
25.	HYDROSSPOL Sp. z o. o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30,00 %

*zależność pośrednia poprzez Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.

** zależność pośrednia poprzez PROKOM – Projekt Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2007 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Grupę w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

3. Skład Zarządu Spółki dominującej

Skład Zarządu Spółki dominującej na dzień 31.12.2007 r. przedstawiał się następująco:

Wojciech Ciurzyński	- Prezes Zarządu
Bartłomiej Kolubiński	- Wiceprezes Zarządu
Witold Orłowski	- Wiceprezes Zarządu
Andrzej Podgórski	- Wiceprezes Zarządu
Piotr Wesołowski	- Wiceprezes Zarządu

W 2007 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu:

Rada Nadzorcza POLNORD SA, na posiedzeniu:

- a) w dniu 26.02.2007 r. powołała, na wniosek Prezesa Zarządu, z dniem 01.03.2007 r. Pana Wojciecha Ciurzyńskiego na Wiceprezesa Zarządu Spółki bieżącej kadencji. Ponadto określiła liczebność Członków Zarządu bieżącej kadencji na łączną liczbę pięciu osób.
- b) w dniu 01.06.2007 r. powierzyła funkcję Prezesa Zarządu, Panu Wojciechowi Ciurzyńskiemu, pełniącemu dotychczas funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki. Rada Nadzorcza przyjęła rezygnację Pana Zbigniewa Okońskiego z funkcji Prezesa Zarządu i określiła liczebność Członków Zarządu bieżącej kadencji na łączną liczbę czterech osób.
- c) w dniu 31.10.2007 r. powołała, na wniosek Prezesa Zarządu, z dniem 01.11.2007 r. Pana Andrzeja Podgórskiego na Wiceprezesa Zarządu Spółki bieżącej kadencji. Ponadto określiła liczebność Członków Zarządu bieżącej kadencji na łączną liczbę pięciu osób.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 24 kwietnia 2008 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

5.2. Ważne oszacowania i założenia

Oszacowania i osądy poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników włączając w to przewidywania co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne.

Grupa dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Uzyskane w ten sposób oszacowania księgowe z definicji rzadko pokrywać się będą z faktycznymi rezultatami. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego zostały zaprezentowane poniżej:

- a) Oszacowania całkowitych kosztów realizacji umów związanych z wyceną kontraktów długoterminowych zgodnie z MSR 11. Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, stopień zaawansowania kontraktów długoterminowych ustalany jest poprzez ustalenie proporcji dotychczas poniesionych kosztów danego projektu do całkowitych szacowanych kosztów projektu przy jednoczesnym uwzględnieniu stopnia zaawansowania prac. Z uwagi na długoterminowy charakter prowadzonych kontraktów, może okazać się, iż rzeczywiste całkowite koszty realizacji kontraktu będą różniły się od szacunków dokonanych na kolejne dni bilansowe. Zmiana szacunków całkowitych kosztów kontraktów mogłaby spowodować,

że ustalony na dzień bilansowy stopień zaawansowania prac, a tym samym rozpoznany przychód, powinien być ustalony w innej wysokości.

b) Oszacowanie odpisów aktualizujących należności. Ustalony poziom odpisów aktualizujących wartość należności ustalany jest przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz poczynionych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji. Mimo, że przyjęte założenia opierają się na najlepszej wiedzy, rzeczywiste wyniki mogą różnić się od oczekiwanych.

c) Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12. Podstawę utworzonego aktywa z tytułu podatku odroczonego stanowią między innymi straty podatkowe. Z przyjętych przez Grupę prognoz wynika możliwość wykorzystania tych kwot. Z uwagi na dużą zmienność koniunktury, może wystąpić sytuacja, w której rzeczywiste wyniki i dochód mogą różnić się od planowanych.

d) Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółce dominującej postępowaniami skarbowymi i sądowymi. Na dzień bilansowy POLNORD SA jest powodem i pozwany w szeregu postępowań sądowych. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające.

6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego. W sprawozdaniu nie wystąpiły pozycje, które zgodnie z zasadami przyjętymi przez Grupę byłyby wyceniane inną metodą.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych polskich.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

6.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

Jednostki Grupy prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z zasadami i praktykami powszechnie stosowanymi przez polskie przedsiębiorstwa, zgodnie z obowiązującymi Polskimi Standardami Rachunkowości (PSR). Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera pewne korekty, które nie zostały odzwierciedlone w księgach rachunkowych spółek Grupy, a które mają na celu zapewnienie zgodności tego sprawozdania ze standardami wydanymi przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa zastosowała w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2007 oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31 grudnia 2007 roku.

Grupa dokonała analizy nowych standardów i interpretacji oraz zmian do standardów i interpretacji już istniejących.

Zmiany w standardach i interpretacjach, z wyjątkiem wymaganych nowych ujawnień, nie mają wpływu na wyniki finansowe prezentowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna).

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki dominującej jest polski złoty (PLN).

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Z dniem 01.01.2007 r. przyjęto jednolite zasady rachunkowości dla celów sprawozdawczości skonsolidowanej i jednostkowej. Dotychczas jednostkowe sprawozdania finansowe spółki POLNORD SA sporządzane były w oparciu o Ustawę o rachunkowości. Począwszy od sprawozdania za I kwartał 2007 r. jednostka dominująca sporządza jednostkowe sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Z dniem 01.01.2007 r. zmieniono zasady wyceny kontraktów deweloperskich z wyceny wg MSR 18 na wycenę wg MSR 11.

Nota 7.1	Przychody	Koszty	Wynik
MSR 18	71 662	46 861	24 801
MSR 11	114 896	82 736	32 160
Wpływ na wynik 2007 z tyt. zmiany zasad z MSR 18 na MSR 11			7 359

W związku ze zmianą zasad wyceny kontraktów deweloperskich spółka dominująca wprowadziła także zmianę w zasadach traktowania kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do kosztów finansowania inwestycji, które mogą być bezpośrednio przyporządkowane produkcji w toku, w szczególności nabyciu gruntów i usług budowlanych. Zgodnie z nowo przyjętymi zasadami w okresie przygotowania towaru lub produktu do sprzedaży bądź wytwarzania produktu koszty te aktywuje się jako część kosztu wytworzenia produkcji w toku / część ceny nabycia gruntu. Koszty finansowe ponoszone w uzasadnionym niezbędnym okresie przygotowania gruntu do realizacji kontraktu deweloperskiego podwyższają cenę nabycia gruntu natomiast koszty finansowe ponoszone w okresie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego stanowią część kosztu wytworzenia.

Na skutek zmian w strategii działalności spółka dominująca dokonała zmiany w zakresie prezentacji segmentów działalności zgodnie z MSR 14. Dotychczasowo prezentowany podstawowy podział w sprawozdawczości Grupy Kapitałowej POLNORD na segmenty stanowił podział na segmenty branżowe według rodzaju robót budowlanych. Od dnia 01.01.2007 r. prezentowany w sprawozdawczości Grupy Kapitałowej POLNORD podział uwzględnia trzy podstawowe segmenty:

- 1) Działalność deweloperska,
- 2) Generalne Wykonawstwo,
- 3) Pozostałe.

Sprawozdania za okresy porównywalne zostały odpowiednio przekształcone.

8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Pod koniec roku 2006 Komitet do Spraw Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) opublikował projekt interpretacji D-21 omawiający zasady rachunkowości w przypadku budowy i sprzedaży obiektów mieszkalnych w ramach działalności deweloperskiej. W dokumencie tym wskazano na istotne różnice dotyczące ujęcia momentu przychodów ze sprzedaży obiektów mieszkalnych na podstawie umów przedwstępnych przy zastosowaniu standardów MSR 11 i MSR 18 dla działalności deweloperskiej.

Na podstawie wstępnie opublikowanych wniosków autorzy projektu proponują odejście od stosowania MSR 11 w przypadku budowy i sprzedaży budynków mieszkalnych w ramach działalności deweloperskiej, zamiast której należałoby stosować metodę zakończonego kontraktu – MSR 18.

Istnieje prawdopodobieństwo, że w przypadku przyjęcia ostatecznej wersji przez KIMSF, emitent będzie zobowiązany do zmiany zasad rachunkowości stosowanych do wyceny kontraktów deweloperskich. Fakt ten może spowodować zmianę ujmowania w poszczególnych okresach sprawozdawczych przychodów z tytułu realizowanych kontraktów deweloperskich.

9. Korekta błędu

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie miała miejsca korekta błędu podstawowego.

10. Zmiana szacunków

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano istotnych zmian szacunków.

11. Istotne zasady rachunkowości

Rokiem obrotowym dla Grupy jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółki dominującej jest siedziba POLNORD SA w Gdyni, przy ulicy Podolskiej 21.

11.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje wszystkie jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, za wyjątkiem jednostek, które nie podjęły działalności oraz jednostek, które działalności zaprzestały. Wszystkie znaczące salda i transakcje występujące pomiędzy jednostkami zależnymi zostały dla celów konsolidacji wyeliminowane. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu jednolitych zasad rachunkowości we wszystkich jednostkach objętych konsolidacją.

Wskazanie różnic w wartości ujawnionych danych pomiędzy skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, sporządzonymi zgodnie z międzynarodowymi standardami rachunkowości, a odpowiednio skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, które zostałyby sporządzone zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości.

Istotne różnice w wartości ujawnionych danych, dotyczących kapitału własnego (aktywów netto) i wyniku finansowego netto pomiędzy skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jakiego byłoby sporządzone zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości (PZR), a skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, które zostało sporządzone zgodnie z międzynarodowymi standardami rachunkowości (MSR) prowadzą się do dokonanej wyceny środków trwałych na dzień przejęcia oraz innej metodologii ujęcia w sprawozdaniu spółki współzależnej, konsolidowanej zgodnie z MSSF metodą proporcjonalną, a wg PSR metodą praw własności.

Do pozostałych różnic w wartości ujawnionych danych, dotyczących kapitału własnego (aktywów netto) i wyniku finansowego netto pomiędzy sprawozdaniem finansowym, jakiego byłoby sporządzone zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości, a skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządzonym zgodnie z międzynarodowymi standardami rachunkowości należy zaliczyć korektę z tytułu wyceny aktywów trwałych, której wpływ na

wartość kapitału własnego oraz wyniku finansowego ustalonego wg międzynarodowych standardów rachunkowości przedstawia się następująco:

43 tys. zł – zwiększenie wyniku finansowego z lat ubiegłych,

8 tys. zł – zmniejszenie bieżącego wyniku finansowego.

Do różnic prezentacyjnych należy zaliczyć ujęcie zobowiązań i należności z tytułu dostaw i usług, które zgodnie z międzynarodowymi standardami rachunkowości prezentowane są w zależności od terminu wymagalności w pozycji krótkoterminowych lub długoterminowych należności i zobowiązań natomiast zgodnie z PZR byłyby zaprezentowane w pozycjach należności i zobowiązań krótkoterminowych o terminie wymagalności do 12 miesięcy.

Poza wymienionymi wyżej różnicami między zastosowanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu zasadami MSR, a zasadami PZR brak jest istotnych różnic dotyczących przyjętych w Grupie zasad (polityki) rachunkowości.

11.2. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane metodą praw własności. Są to jednostki, na które Spółka dominująca bezpośrednio lub poprzez spółki zależne wywiera znaczący wpływ i które nie są ani jej jednostkami zależnymi, ani wspólnymi przedsięwzięciami. Sprawozdania finansowe jednostek stowarzyszonych są podstawą wyceny posiadanych przez Spółkę dominującą udziałów metodą praw własności. Rok obrotowy jednostek stowarzyszonych i Spółki dominującej jest jednakowy. Spółki stowarzyszone sporządzają sprawozdania zgodne z MSSF na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są wykazywane w bilansie według ceny nabycia powiększonej o późniejsze zmiany udziału Spółki dominującej w aktywach netto tych jednostek, pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Rachunek zysków i strat odzwierciedla udział w wynikach działalności jednostek stowarzyszonych. W przypadku zmiany ujętej bezpośrednio w kapitale własnym jednostek stowarzyszonych, Spółka dominująca ujmuje swój udział w każdej zmianie i ujawnia go, jeśli jest to zasadne, w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym.

11.3. Udział we wspólnym przedsięwzięciu

Udział Grupy we wspólnych przedsięwzięciach jest ujmowany metodą konsolidacji proporcjonalnej, zgodnie z którą proporcjonalny udział w aktywach, zobowiązaniach, przychodach i kosztach wspólnego przedsięwzięcia jest ujmowany, pozycja po pozycji, łącznie z podobnymi pozycjami w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Przed włączeniem danych finansowych wspólnego przedsięwzięcia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia tych danych do zgodności z MSSF stosowanymi przez Grupę.

Ocena inwestycji w spółki współzależne pod kątem utraty wartości ma miejsce, kiedy istnieją przesłanki wskazujące na to, że nastąpiła utrata wartości lub odpis z tytułu utraty wartości dokonany w latach poprzednich już nie jest wymagany.

11.4. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu poprzedzającym dzień zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
USD	2,4350	2,9105
EUR	3,5820	3,8312
RUB	0,0995	0,1105

Sprawozdania finansowe jednostek zagranicznych przeliczane są na walutę polską w następujący sposób:

- odpowiednie pozycje bilansowe po średnim kursie, ustalonym przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy;
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na każdy dzień kończący miesiąc obrotowy. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym jako odrębny składnik.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysków i strat :

	01.01-31.12.2007	01.01-31.12.2006
USD	2,7484	3,0898
EUR	3,7768	3,8991
RUB	0,1077	0,1133

Walutą funkcjonalną zagranicznej jednostki stowarzyszonej jest rubel rosyjski (RUB). Różnice kursowe powstałe w wyniku przeliczenia są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym jako jego odrębny składnik. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, zakumulowane odroczone różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

11.5. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyceniane są w wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonego o odpisy z tytułu amortyzacji i trwałej utraty wartości. Spółka dominująca na dzień przejścia na MSSF, tj. na dzień 01.01.2004 r. wyceniła rzeczowe aktywa trwałe w wartościach godziwych przyjmując je za zakładane koszty ustalone na ten dzień.

Przyjęto zasadę dokonywania odpisów amortyzacyjnych metodą liniową w celu rozłożenia ich wartości początkowej lub wartości przeszacowanej w okresie odpowiadającym szacunkowemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, co odzwierciedla tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. Środki trwałe o niskiej wartości, tj. do 3.500,00 zł odpisuje się w koszty w momencie oddania do użytkowania.

Weryfikacji wartości końcowej i okresów użytkowania środków trwałych dokonuje się przynajmniej raz w roku i w razie potrzeby dokonuje się ich korekty.

Okresy ekonomicznej użyteczności środków trwałych w Grupie Kapitałowej kształtują się następująco:

- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 – 50 lat
- urządzenia techniczne i maszyny	2 – 25 lat
- środki transportu	3 – 10 lat
- pozostałe środki trwałe	2 – 10 lat

Grupa Kapitałowa nie amortyzuje wartości gruntów.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

11.6. Utrata wartości aktywów niefinansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów.

11.7. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia, z wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. Są one wówczas aktywowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów, o ile istnieje prawdopodobieństwo, że w przyszłości przyniosą one jednostce gospodarczej korzyści ekonomiczne oraz pod warunkiem, że cenę nabycia lub koszt wytworzenia można określić w wiarygodny sposób.

11.8. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość (grunt, budynek lub część budynku albo oba te elementy), własna lub leasingowana w leasingu finansowym traktowana jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymywana w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości, względnie obie te korzyści, przy czym nieruchomość taka nie jest:

wykorzystywana przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych, ani też przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki. Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie i zakumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych spełniających kryteria zaklasyfikowania ich jako przeznaczone do sprzedaży lub ujętych w grupie do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży.

Wszelkie nieruchomości inwestycyjne amortyzowane są metodą liniową na przestrzeni oczekiwanego okresu użytkowania danego składnika aktywów. Wartością podlegającą amortyzacji jest cena nabycia lub koszt wytworzenia składnika aktywów, pomniejszona o jego wartość końcową.

11.9. Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

11.10. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji początkowo wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Grupa ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w rachunku zysków i strat w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Grupa na dzień bilansowy nie posiada wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie jego wyksięgowania.

11.11. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pożyczki i należności oraz
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to inwestycje o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Aktywa finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny są klasyfikowane jako instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych uwzględniane są w przychodach lub kosztach finansowych. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zaliczane są do pozycji obrotowych.

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych. Pożyczki i należności ujmowane są według zamortyzowanego kosztu.

Wszystkie pozostałe aktywa finansowe są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, nie potrącając kosztów transakcji, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości.

Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), odnosi się na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny. Spadek wartości

aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do rachunku zysków i strat jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia są one wyceniane po cenie nabycia, czyli w wartości godziwej, obejmującej koszty transakcji.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Grupa traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią

Poniższa tabela prezentuje metody wyceny aktywów i pasywów finansowych

Kategoria	Pozycja bilansowa	Wycena
Aktywa finansowe		
Składniki aktywów finansowych przeznaczane do obrotu	Środki pieniężne	Wartość godziwa
Składniki aktywów finansowych utrzymywane do upływu terminu zapadalności	Inwestycje krótkoterminowe, depozyty i aktywa finansowe	Zamortyzowany koszt nabycia
Kredyty udzielone przez jednostkę i wierzytelności własne jednostki.	Należności	Zamortyzowany koszt nabycia
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Inwestycje w zbywalne papiery wartościowe	Wartość godziwa
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Należności krótko- i długoterminowe	Zamortyzowany koszt nabycia
Pasywa finansowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pozostałe zobowiązania	Zamortyzowany koszt nabycia
	Kredyty i pożyczki	Zamortyzowany koszt nabycia
	Kredyty odnawialne	Zamortyzowany koszt nabycia
	Zobowiązania długoterminowe	Zamortyzowany koszt nabycia

11.12. Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

11.12.1 Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej efektywnej stopy procentowej (tj. stopy procentowej ustalonej przy początkowym ujęciu). Wartość bilansową składnika aktywów obniża się, a kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Grupa ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych składników aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Grupa włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

11.12.2 Aktywa finansowe wykazywane według ceny nabycia

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

11.12.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w rachunku zysków i strat, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przeniesiona do rachunku zysków i strat. Nie można ujmować w rachunku zysków i strat odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączy ze

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w rachunku zysków i strat, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat.

11.13. Zapasy

Na zapasy składają się dobra zakupione i przeznaczone do odsprzedaży, na przykład, towary zakupione przez jednostkę w celu ich odsprzedaży lub grunty i inne nieruchomości przeznaczone do odsprzedaży. Do zapasów zalicza się także wyroby gotowe wyprodukowane lub będące w trakcie wytwarzania ich przez jednostkę gospodarczą, łącznie z materiałami i surowcami oczekującymi na wykorzystanie w procesie produkcji. Zaliczki na zapasy zwiększają odpowiednią pozycję zapasów.

Materiały i towary wyceniane są w wysokości ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartość ta ustalana jest zgodnie z metodą „pierwsze przyszło – pierwsze wyszło”.

Wartość gruntów przeznaczonych pod realizację projektów deweloperskich jest powiększana o koszty finansowania zewnętrznego.

Zapasy produkcji nie zakończonej wyceniane są w wysokości technicznych kosztów wytworzenia z uwzględnieniem zaawansowania wykonania produkcji.

W szczególności do zapasów zaliczamy:

- grunty przeznaczone pod realizację przedsięwzięć deweloperskich,
- gotowe jednostki mieszkalne i miejsca parkingowe stanowiące wyroby gotowe,
- nakłady stanowiące koszt wytworzenia jednostek mieszkalnych i miejsc parkingowych stanowiące produkcję w toku.

11.14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług, są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

11.15. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

11.16. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku naliczania odpisu.

11.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej

11.18. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

11.19. Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Spółek Grupy mają prawo do nagród jubileuszowych oraz odpraw emerytalnych. Nagrody jubileuszowe są wypłacane pracownikom po przepracowaniu określonej liczby lat. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych i nagród jubileuszowych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Od 2005 roku jednostka

dominująca odstąpiła od dalszego naliczania rezerwy na nagrody jubileuszowe. Zgodnie z porozumieniem z pracownikami wypłata nagród jest zawieszona.

Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne. Zyski i straty z obliczeń są rozpoznawane w rachunku zysków i strat.

11.20. Płatności w formie akcji własnych

Jednostka ujmuje dobra lub usługi otrzymane bądź nabyte w ramach transakcji płatności w formie akcji w momencie, gdy otrzymuje te dobra lub usługi. Jednocześnie ujmuje odpowiadający im wzrost w kapitale własnym, jeśli dobra lub usługi otrzymano w ramach transakcji płatności w formie akcji rozliczanej w instrumentach kapitałowych lub zobowiązanie, jeśli dobra lub usługi nabyto w ramach transakcji płatności w formie akcji rozliczanej w środkach pieniężnych. Jeśli dobra lub usługi otrzymane lub nabyte w ramach transakcji płatności w formie akcji nie kwalifikują się do ujęcia jako aktywa, jednostka powinna ująć je jako koszt.

11.21. Leasing

Grupa jako leasingobiorca

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat.

Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

11.22. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

11.22.1 Sprzedaż usług, produktów i towarów

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Kontrakty budowlane w zakresie generalnego wykonawstwa:

W przypadku długoterminowych kontraktów budowlanych przychody rozpoznawane są zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi (MSR 11) proporcjonalnie do stopnia zaawansowania robót mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia kontraktu do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania kontraktu z uwzględnieniem okresowej kontroli postępu prac na podstawie inwentaryzacji dokonywanej na placu budowy.

Stosowanie tej metody pozwala na uzyskanie pomocnych informacji dotyczących stopnia zaawansowania prac i działalności związanej z umową w danym okresie. Podstawą stosowania tej metody są szczegółowe budżety dla każdego projektu, aktualizowane przez spółki na koniec okresu sprawozdawczego.

W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy wartością zaktualizowanych przychodów, a wartością przychodów obliczoną metodą stopnia zaawansowania na danym kontrakcie spółki odpowiednio korygują wartość przychodów ze sprzedaży.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka kosztów nad przychodami) obciąża koszty operacyjne.

Efekt wyceny długoterminowych kontraktów budowlanych odzwierciedla się w pozycjach bilansowych: „Kwoty należne od odbiorców” oraz „Kwoty należne odbiorcom”.

Kontrakty deweloperskie:

Główną cechą projektów deweloperskich jest stosunkowo długi czas ich wykonania, co powoduje, że ich realizacja rozciąga się na kilka okresów sprawozdawczych. Podstawowym zadaniem rachunkowości jest pomiar wyników aktywności gospodarczej podmiotu w okresie realizacji projektu, w sposób umożliwiający rzetelne zaprezentowanie w sprawozdaniu finansowym wygenerowanego wyniku finansowego. Realizacja tego zadania wymaga stosowania takiej metody rozliczania przychodów i kosztów pomiędzy okresy sprawozdawcze, która poprawnie odzwierciedla efekty finansowe realizacji kontraktu deweloperskiego. Taką metodą jest metoda procentowego zaawansowania realizacji transakcji, oparta na MSR 11.

Podstawą do rozpoznania przychodów i kosztów zgodnie z metodą procentowego zaawansowania realizacji transakcji jest realizacja założonego poziomu przychodów oraz budżetu kosztów projektu. W przypadku projektów mieszkaniowych obejmujących kilka budynków mieszkalnych w ramach kilku etapów projektu, każdy budynek względnie określona grupa budynków stanowiąca etap projektu traktowana jest jako osobny projekt.

Stopień zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy ustala się w oparciu o analizę procentowego zaawansowania realizacji budżetu kosztów oraz planowanego poziomu sprzedaży projektu.

Realizacja kosztów budowy określana jest poprzez analizę rzeczywistych poniesionych kosztów w stosunku do planowanych kosztów budowy.

W ustaleniu stopnia zaawansowania kosztów udział biorą te pozycje budżetu kosztów, które dotyczą robót budowlano – montażowych.

$$\text{Stopień zaawansowania kosztów} = \frac{\text{wykonanie kosztów robót}}{\text{budżet kosztów robót}}$$

Stopień zaawansowania przychodów ze sprzedaży ustalany jest poprzez porównywanie wartości przychodów wynikających z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży (przychody zakontraktowane) z przewidywanymi całkowitymi przychodami w oparciu o plan przychodów ze sprzedaży.

$$\text{Stopień zaawansowania przychodów} = \frac{\text{przychody zakontraktowane}}{\text{przychody planowane}}$$

Przychody i koszty kontraktu deweloperskiego, w okresie od dnia zawarcia umowy sprzedaży / poniesienia kosztu do dnia bilansowego – po odliczeniu przychodów i kosztów, które wpłynęły na wynik finansowy w ubiegłych okresach sprawozdawczych ustala się w oparciu o wskaźnik rozpoznania (zaawansowania realizacji transakcji).

$$\text{Wskaźnik rozpoznania transakcji} = \text{stopień zaawansowania kosztów} \times \text{stopień zaawansowania przychodów}$$

$$\text{Przychód} = \text{wskaźnik rozpoznania transakcji} \times \text{przychody planowane}$$

$$\text{Koszt wytworzenia} = \text{wskaźnik rozpoznania transakcji} \times \text{koszty ogółem wg budżetu}$$

Efekt wyceny długoterminowych kontraktów deweloperskich odzwierciedla się w pozycjach bilansowych: „Kwoty należne od odbiorców” oraz „Kwoty należne odbiorcom”.

Stosowanie metody procentowego zaawansowania realizacji transakcji uwarunkowane jest wiarygodnym określeniem stopnia zaawansowania transakcji oraz prawdopodobieństwem uzyskania korzyści ekonomicznych z transakcji tj. ustaleniem wiarygodnej marży / wyniku na kontrakcie, w trakcie jego wykonywania, a nierzadko już w momencie rozpoczęcia realizacji inwestycji.

Jeżeli stopień zaawansowania nie zakończonego projektu deweloperskiego lub przewidywany, całkowity koszt jego wykonania albo jego wynik nie może być ustalony w sposób wiarygodny, przychód ustalany jest w wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów, jednak nie wyższych od kosztów, których pokrycie w przyszłości przez zamawiającego jest prawdopodobne. Metoda ta jest określana jest jako „metoda zerowa”.

Bez względu na zastosowany sposób ustalania przychodów przewidywane straty związane z wykonaniem projektu deweloperskiego ujmuje się w rachunku zysków i strat w niezwłocznie w momencie ich identyfikacji. (MSR 11.36).

Moment od którego rozpoznaje się marżę na kontrakcie zgodnie z metodą procentowego zaawansowania kontraktu uzależniony jest przede wszystkim od dotychczasowego doświadczenia w zakresie realizacji tego typu transakcji na danym rynku, co potwierdza skuteczność dotychczasowego planowania przychodów i kosztów umowy w stosunku do ich wykonania i związanego z tym dokładnego określenia momentu w którym, możliwe jest w wiarygodne oszacowanie całkowitego wyniku na realizowanym projekcie na danym rynku.

Warunek wiarygodnego oszacowania/zabudżetowania kosztów jest spełniony, gdy podmiot z Grupy POLNORD dysponuje co najmniej:

1. Projektem budowlanym i wykonawczym, dokumentującym pełen zakres robót niezbędnych do wykonania w ramach projektu, oraz

2.1. Umową z generalnym wykonawcą projektu potwierdzającą przyjęte w budżecie koszty wytworzenia lub

2.2. W przypadku braku generalnego wykonawcy – umowami z wykonawcami obejmującymi co najmniej 50% technicznego kosztu wytworzenia, zawartego w budżecie, lub

2.3 W przypadku braku generalnego wykonawcy oraz umów z podwykonawcami, o których mowa pkt. 2.1. i 2.2. - kosztorysami na roboty nie objęte umowami z wykonawcami, popartymi dodatkowo analizą projektu budowlanego oraz zabudżetowanych technicznych kosztów wytworzenia przez co najmniej jeden renomowany podmiot zajmujący się usługowym kosztorysowaniem i doradztwem budowlanym. Analiza taka winna stwierdzać co najmniej, iż projekt budowlany objęty analizą może zostać zrealizowany (przy uwzględnieniu sposobu prowadzenia projektu przez Spółkę), przy przeciętnym dla branży budowlanej lub deweloperskiej ryzyku gospodarczym, w okresie objętych harmonogramem przedstawionym przez jednostkę, po koszcie technicznym realizacji projektu (budowy) nie wyższym niż przyjęty przez jednostkę w budżecie oraz

3. Pozostałe kategorie kosztów wytworzenia (m.in. prace przygotowawcze i projektowe, nadzór nad realizacją projektu, koszty finansowania projektu) zostały ujęte w budżecie projektu w sposób konserwatywny przy wykorzystaniu doświadczeń podmiotów z Grupy POLNORD zdobytych przy realizacji podobnych projektów deweloperskich.

Warunek wiarygodnego oszacowania poziomu przychodów projektu jest spełniony w szczególności, gdy został oparty na:

1. sporządzonej przez podmiot wyspecjalizowany w dokonywaniu analiz rynkowych w zakresie danego typu nieruchomości, opinii/raporcie o warunkach rynkowych związanych z możliwością realizacji danego projektu deweloperskiego, wskazującej dla danej lokalizacji przedział cen sprzedaży, przy założonym przez jednostkę rodzaju i standardzie budownictwa, oraz wielkość docelowej grupy odbiorców, lub
2. wiedzy historycznej, możliwej do udowodnienia nt. realizacji, przez podmiot z Grupy POLNORD, inwestycji w danej lokalizacji, poziomu kształtowania się cen, popytu, reakcji nabywców na zmienność warunków makroekonomicznych, lub
3. analizie otoczenia konkurencyjnego danej inwestycji, z uwzględnieniem: cen sprzedaży, warunków sprzedaży, tempa sprzedaży, rodzaju budownictwa, standardu wykończenia etc., jednak bez potrzeby posiadania zewnętrznej opinii, o której mowa w pkt 1., pod warunkiem zawarcia umów przedwstępnych obejmujących co najmniej 50% łącznych, planowanych przychodów z projektu.

Stan zapasów związany z realizacją projektów deweloperskich jest stanem aktywów jednostki z uwzględnieniem przyjętego pomiaru przychodów i kosztów ujmowanych w rachunku zysków i strat z zastosowaniem MSR 11 tj. metodą procentowego zaawansowania realizacji transakcji.

Koszty finansowania zewnętrznego w odniesieniu do kosztów finansowania inwestycji, które mogą być bezpośrednio przyporządkowane produkcji w toku, w szczególności nabyciu gruntów i usług budowlanych – aktywuje się jako część kosztu wytworzenia produkcji w toku / część ceny nabycia gruntu.

Koszty finansowe ponoszone w uzasadnionym niezbędnym okresie przygotowania gruntu do realizacji kontraktu deweloperskiego podwyższają cenę nabycia gruntu. Koszty finansowe ponoszone w okresie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego stanowią część kosztu wytworzenia.

11.22.2 Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy gotówkowe przez szacowany okres użytkowania instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

11.22.3 Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

11.22.4 Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów.

11.23. Podatki

11.23.1 Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

11.23.2 Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest tworzony metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych aktywów podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z rezerwami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

11.23.3 Podatek od towarów i usług

Przychody, koszty i aktywa są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w bilansie jako część należności lub zobowiązań.

11.24. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym. Grupa od 2007 roku prezentuje rozwodniony zysk/stratę na akcję, ponieważ występują rozwadniające potencjalne akcje zwykłe w związku z Programem Opcji Menedżerskich.

12. Informacje dotyczące segmentów działalności

Podstawowy wzór podziału sprawozdawczości Grupy oparty jest na segmentach branżowych, a uzupełniający na segmentach geograficznych.

Grupa rozlicza transakcje między segmentami w taki sposób, jakby dotyczyły one podmiotów niepowiązanych – przy zastosowaniu bieżących cen rynkowych.

Segmenty branżowe

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków oraz niektórych aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów branżowych Grupy.

POLNORD S.A
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007 lub na dzień 31.12.2007	Działalność kontynuowana					Razem	Działalność zaniechana					Działalność ogółem
	Działalność developerska	Generalne wykonastwo	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane		Generalne wykonastwo	Pozostałe	Sprzedaż GW	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	
Przychody												
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	106 132	19 007	4 870			130 009	86 318	17 305	131 033			364 665
Sprzedaż między segmentami	12 504		3 089	(14 092)		1 501						1 501
Przychody segmentu ogółem	118 636	19 007	7 959	(14 092)		131 510	86 318	17 305	131 033			366 166
Wynik												
Zysk (strata) segmentu	12 563	1 173	1 338	(1 746)		13 328	(861)	(532)	92 717	103		104 755
Pozycje nieprzypisane					18 063	18 063					(3 773)	14 290
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	12 563	1 173	1 338	(1 746)	18 063	31 391	(861)	(532)	92 717	103	(3 773)	119 045
Koszty finansowe netto					(679)	(679)					(760)	(1 439)
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej	2 933					2 933						2 933
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	15 493	1 173	1 338	(1 746)	17 385	33 643	(861)	(532)	92 717	103	(4 533)	120 537
Podatek dochodowy					(5 622)	(5 622)					(16 142)	(21 764)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	15 493	1 173	1 338	(1 746)	11 763	28 021	(861)	(532)	92 717	103	(20 675)	98 773
Aktywa i zobowiązania												
Aktywa segmentu	1 115 554	37 040	13 564			1 166 158		2 968				1 169 126
Inwestycja w jednostce stowarzyszonej	10 010					10 010						10 010
Aktywa nieprzypisane					73 737	73 737						73 737
Aktywa ogółem	1 125 564	37 040	13 564		73 737	1 249 905		2 968				1 252 873
Zobowiązania segmentu	392 190	9 534	5 729			407 453		925				408 378
Zobowiązania nieprzypisane					36 939	36 939						36 939
Kapitały własne					807 556	807 556						807 556
Zobowiązania i kapitały ogółem	392 190	9 534	5 729		844 495	1 251 948		925				1 252 873
Pozostałe informacje dotyczące segmentu												
Nakłady inwestycyjne:	3 258		355			3 613						3 613
Na rzeczowe aktywa trwałe	3 107		233			3 340						3 340
Na wartości niematerialne i prawne	151		122			273						273
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	860		356			1 216	174	86				1 476
Amortyzacja wartości niematerialnych	104		56			160						160
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnych												
Pozostałe nakłady niepieniężne:	4 703		396		7 503	12 602			35 142			47 744
Rezerwa na odprawy emerytalne	236					236						236
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	265					265						265
Rezerwy na urlopy	125					125						125
Rezerwy na roboty poprawkowe									2 133			2 133
Rezerwy na roboty budowlane	1 559					1 559						1 559
Rezerwy na odsetki	246					246						246
Rezerwy na zobowiązania	2 272		396		6 743	9 411			33 009			42 420
Rezerwy na sprawy sądowe					760	760						760

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD S.A
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006 lub na dzień 31.12.2006	Działalność kontynuowana					Razem	Działalność zaniechana				Działalność ogółem
	Działalność developerska	Generalne wykonastwo	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane		Generalne wykonastwo	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	
Przychody											
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	52 267	1 711	6 186			60 164	259 047	36 898			356 109
Sprzedaż między segmentami			(712)			(712)	(1 218)	(148)			(2 078)
Przychody segmentu ogółem	52 267	1 711	5 474			59 452	257 829	36 750			354 031
Wynik											
Zysk (strata) segmentu	9 867	(187)	(32)	447		10 095	(41 215)	(4 266)	235		(35 151)
Pozycje nieprzypisane					(6 755)	(6 755)				(4 790)	(11 545)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	9 867	(187)	(32)	447	(6 755)	3 340	(41 215)	(4 266)	235	(4 790)	(46 696)
Koszty finansowe netto					(8 933)	(8 933)				6 776	(2 157)
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej		(140)				(140)					(140)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	9 867	(327)	(32)	447	(15 688)	(5 733)	(41 215)	(4 266)	235	1 986	(48 993)
Podatek dochodowy					12 842	12 842				(166)	12 676
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	9 867	(327)	(32)	447	(2 846)	7 109	(41 215)	(4 266)	235	1 820	(36 317)
Aktywa i zobowiązania											
Aktywa segmentu	307 958	7 459	23 046			338 463	160 089	13 903			512 455
Inwestycja w jednostce stowarzyszonej					3 961	3 961				24 255	28 216
Aktywa nieprzypisane											
Aktywa ogółem	307 958	7 459	23 046		3 961	342 424	160 089	13 903		24 255	540 671
Zobowiązania segmentu	40 745	453	1 055			42 253	180 224	4 092			226 569
Zobowiązania nieprzypisane					206 098	206 098				21 848	227 946
Kapitały własne					86 156	86 156					86 156
Zobowiązania i kapitały ogółem	40 745	453	1 055		292 254	334 507	180 224	4 092		21 848	540 671
Pozostałe informacje dotyczące segmentu											
Nakłady inwestycyjne:	179		160			339	1 448	283			2 070
Na rzeczowe aktywa trwałe	173		117			290	1 346	282			1 918
Na wartości niematerialne i prawne	6		43			49	102	1			152
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	73		574			647	969	305			1 921
Amortyzacja wartości niematerialnych	3		13			16	158	1			175
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnych					632	632					632
Pozostałe nakłady niepieniężne:			450			450	20 473	371			21 294
Rezerwa na odprawy emerytalne			26			26	70				96
Rezerwa na naprawy gwarancyjne								159			159
Rezerwy na urlopy											
Rezerwy na roboty poprawkowe							581				581
Rezerwy na roboty budowlane											
Rezerwy na odsetki			323			323	7 909	212			8 444
Rezerwy na zobowiązania			101			101	2 696				2 797
Rezerwy na sprawy sądowe							9 217				9 217

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa działa w głównej mierze na terenie Polski. Przychody z działalności kontynuowanej osiągnięte poza granicami Polski w 2007 stanowią 13% sumy przychodów działalności kontynuowanej przed eliminacjami. Cały segment generalnego wykonawstwa (GW) działalności kontynuowanej, zarówno w roku 2007 jak i w roku 2006, pokrywa się z działalnością prowadzoną na terenie Rosji.

W przypadku działalności zaniechanej przychody osiągnięte w roku 2007 poza granicami Polski wynoszą 12.892 tys. i zostały osiągnięte przez oddział POLNORD SA w Niemczech, podczas gdy przychody osiągnięte przez ten oddział w roku 2006 wyniosły 15.396 tys. zł.

W roku 2006 wystąpiła również inna sprzedaż poza granice Polski w kwocie 2.285 tys. zł. Działalność realizowaną na terenie Niemiec przypisano do segmentu branżowego „pozostałe”, aktywa dotyczące tej działalności wynoszą w roku 2007 – 2.969 tys. zł oraz 10.065 tys. zł w 2006.

13. Przychody i koszty

13.1. Przychody operacyjne

Nota 13.1 - Przychody operacyjne	Za okres	Za okres
	od 01.01.2007 do 31.12.2007	od 01.01.2006 do 31.12.2006
Budownictwo obiektów przemysłowych i handlowych	19 007	1 711
Budownictwo mieszkaniowe		
Sprzedaż lokali mieszkalnych	98 418	37 366
Sprzedaż działek - grunty	7 968	14 434
Budownictwo energetyczne		
Prefabrykacja żelbetowa		
Podwykonawstwo i remonty		
Wyroby i inne	348	269
Wynajem	1 308	1 944
Inne	4 461	3 727
Przychody operacyjne, ogółem	131 510	59 451

13.2. Koszty operacyjne

Nota 13.2 - Koszty operacyjne	Za okres	Za okres
	od 01.01.2007 do 31.12.2007	od 01.01.2006 do 31.12.2006
Amortyzacja	1 632	484
Zużycie materiałów i energii	4 688	626
Usługi obce	119 779	23 112
Podatki i opłaty	2 533	769
Wynagrodzenia	23 848	3 531
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 922	615
Pozostałe koszty rodzajowe	5 241	1 529
Koszty według rodzaju, razem	159 643	30 666
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	40 205	(6 657)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(37)	
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(375)	
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(35 974)	(4 422)
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	83 052	32 901
Wartość sprzedanych materiałów	10 193	12 516
Koszt własny sprzedaży	93 245	45 417

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

13.3. Pozostałe przychody operacyjne

	Za okres	Za okres
	od 01.01.2007	od 01.01.2006
	do 31.12.2007	do 31.12.2006
Nota 13.3 - Pozostałe przychody operacyjne		
Rozwiązanie rezerw razem, w tym:	32 699	526
– na należności		
– inne	32 699	526
Pozostałe, w tym:	4 418	3 679
– dzierżawa	2 435	3 538
– odszkodowania od ubezpieczycieli		8
– spisane zobowiązania	8	1
– inne	1 975	132
Pozostałe przychody operacyjne, ogółem	37 117	4 205

13.4. Pozostałe koszty operacyjne

	Za okres	Za okres
	od 01.01.2007	od 01.01.2006
	do 31.12.2007	do 31.12.2006
Nota 13.4 - Pozostałe koszty operacyjne		
Utworzenie rezerw razem, w tym:	3 086	5 028
– aktualizacja należności	125	4 906
– inne	2 961	122
Pozostałe, w tym:	4 557	5 449
– koszty dzierżawionych pomieszczeń	3 365	5 293
– koszty postępowania spornego	16	
– należności nieściągalne		16
– inne	1 176	140
Pozostałe koszty operacyjne, ogółem	7 643	10 477

13.5. Przychody finansowe

	Za okres	Za okres
	od 01.01.2007	od 01.01.2006
	do 31.12.2007	do 31.12.2006
Nota 13.5 - Przychody finansowe		
Przychody z tytułu odsetek	841	316
Przychody z inwestycji	1 729	
Dodatnie różnice kursowe	1 724	260
Sprzedaż wierzytelności		260
Inne	(189)	3
Przychody finansowe, ogółem	4 105	839

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

13.6. Koszty finansowe

Nota 13.6 - Koszty finansowe	Za okres	Za okres
	od 01.01.2007 do 31.12.2007	od 01.01.2006 do 31.12.2006
Odsetki od kredytów bankowych i pożyczek	3 570	721
Odsetki od innych zobowiązań	199	7 921
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	46	
Ujemne różnice kursowe	476	
Prowizje bankowe oraz prowizje od gwarancji bankowych	410	48
Inne	83	3
Koszty finansowe, ogółem	4 784	8 693

13.7. Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych, odpisy aktualizujące ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków i strat

Nota 13.7- Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych, odpisy aktualizujące ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	Za okres	Za okres
	od 01.01.2007 do 31.12.2007	od 01.01.2006 do 31.12.2006
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży (koszcie sprzedanych towarów i produktów):		
Amortyzacja środków trwałych	416	251
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	8	
Amortyzacja wartości niematerialnych	55	8
Razem	479	259
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych	1 102	225
Minimalne płatności z tytułu leasingu ujęte jako koszty leasingu operacyjnego		
Razem	1 102	225

13.8. Koszty świadczeń pracowniczych

Nota 13.8 - Koszty świadczeń pracowniczych	Za okres	Za okres
	od 01.01.2007 do 31.12.2007	od 01.01.2006 do 31.12.2006
Wynagrodzenia *	23 815	3 523
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 922	615
Odprawy emerytalne	33	8
Razem	25 770	4 146

* w tym 10.604.tys. zł – oszacowana wartość godziwa warrantów na dzień przyznania uprawnień w ramach Programu Opcji Menedżerskich. Szczegółowy opis zawarty w Nocie 27.1 Programy akcji pracowniczych.

14. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku oraz za okres porównawczy zakończony dnia 31 grudnia 2006 roku przedstawiają się następująco:

Nota 14 - Podatek dochodowy	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Główne składniki obciążenia podatkowego		
Skonsolidowany rachunek zysków i strat:		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	8 066	1 776
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	13 698	(14 452)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	21 764	(12 676)

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za okres zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku i 31 grudnia 2006 roku przedstawia się następująco:

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy:	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	33 643	(5 733)
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	86 894	(43 260)
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	120 537	(48 993)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce,	22 902	(9 309)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	489	(77)
Nieujęte straty podatkowe	(348)	(17)
Podatkowe ulgi inwestycyjne		
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	13 395	501
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(10 405)	(2 524)
Pozostałe	(4 269)	(1 251)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej __%	21 764	(12 676)
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym rachunku	5 622	(12 842)
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	16 142	166
Razem	21 764	(12 676)

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 14.1 - Odroczony podatek dochodowy - Rachunek zysków i strat		
Za okres	od 01.01.2007 do 31.12.2007	od 01.01.2006 do 31.12.2006
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	114	634
Odsetki naliczone - niezapłacone	409	(396)
Wycena kontraktów - MSR 11	11 545	1 298
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	511	26
Wycena nieruchomości		(69)
Środki trwałe w leasingu finansowym	250	137
Odliczenie straty podatkowej	385	
Wycena nieruchomości		
Niezrealizowana marża		
Różnica z wyceny aportu środków trwałych		
Inne	(1 491)	(639)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	11 723	991
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	1 076	5 804
Różnice kursowe	208	214
Odsetki naliczone - niezapłacone	421	271
Niewypłacone wynagrodzenia + ZUS	37	18
Przyspieszona amortyzacja	30	
Wycena kontraktów - MSR 11	10 027	
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	(7 681)	11 948
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	206	134
Niezrealizowana marża	2 574	
Odpis aktualizujący		(1 426)
Rezerwa na produkty gotowe i produkcję w toku		(235)
Wynik na aporcje		(89)
Bierno rozliczenia międzyokresowe		(1 086)
Produkcja w toku	551	
Inne	(1 786)	(111)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	5 663	15 443
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 060	(14 452)

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych i składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z wysokimi odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w krajach, w których działają jednostki Grupy, jest znacznie wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli. W efekcie kwoty wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 14.1 - Odroczone podatki dochodowe - Bilans		
Stan na 31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	780	737
Odsetki naliczone - niezapłacone	433	45
Wycena kontraktów - MSR 11	18 809	2 464
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	665	773
Środki trwale w leasingu finansowym	250	137
Wycena nieruchomości		1 720
Odliczenie straty podatkowej spółki osobowej	385	0
Korekta aktywów netto do wartości godziwych	2 378	0
Inne		0
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	23 700	5 876
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	5 342	7 407
Różnice kursowe	562	354
Odsetki naliczone - niezapłacone	236	520
Niewypłacone wynagrodzenia + ZUS	40	277
Przyspieszona amortyzacja	45	15
Wycena kontraktów - MSR 11	10 027	0
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	8 417	16 594
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	206	134
Niezrealizowana marża	3 044	0
Produkcja w toku	551	
Odpisy aktualizujące	0	21
Inne	76	0
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	28 546	25 322
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	4 846	19 446

Jednostki Grupy posiadają aktywo z tytułu podatku odroczonego związane ze stratami podatkowymi do rozliczenia w następnych okresach. Na dzień 31 grudnia 2007 roku saldo odroczonego aktywów podatkowych z tego tytułu wynosiło 8 417 tysięcy PLN, które jeśli nie będzie wykorzystane, wygasa w następujący sposób:

- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stracie podatkowej w wysokości 8 417 tys. zł mogą zostać rozliczone do 2011 roku.

15. Działalność zaniechana

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. Wynik brutto na transakcji wyniósł 95.384 tys. zł.

Pozostałe warunki sprzedaży Przedsiębiorstwa zostały określone w Umowie Zobowiązującej, o której istotnych postanowieniach Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2007 z dnia 11.02.2007 r.

Zgodnie z postanowieniami Umowy Zobowiązującej, Spółce przysługuje 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 ww. umów sprzedaży w zakresie zapłaty ceny sprzedaży za Przedsiębiorstwo, Spółka zawarła z Prokom Investments w dniu 30.03.2007 r. umowę (zmienioną aneksem nr 1 z dnia 10.04.2007 r.), 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 73.553.643,24 zł. Pozostała część wierzytelności Spółki w stosunku do Prokom Investments SA w wysokości 26.446.356,76 zł, która nie uległa umorzeniu w wyniku powyższego potrącenia została zapłacona w trzech ratach, ostatnia rata została zapłacona w dniu 31.05.2007 r.

Poniżej przedstawiono wyniki związane działalnością zaniechaną, na które składają się w roku 2007:

- 1/ wynik wygenerowany w I kwartale 2007 przez zbyty oddział Generalnego Wykonawstwa
- 2/ wyniki wygenerowane w I kwartale 2007 przez zbyte wraz z oddziałem spółki zależne POLNORD WYROBY BETONOWE Sp. z o.o. oraz WENEDA Sp. z o.o.,
- 3/ wynik wygenerowany w roku 2007 przez funkcjonujący, ale przeznaczony do zbycia oddział w Eschborn,
- 4/ wynik osiągnięty na sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa oraz spółek zależnych.

Nota 15.1 - Działalność zaniechana	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Wyniki:		
Przychody	242 296	302 549
Koszty	154 641	352 585
Zysk / (strata) brutto	87 655	(50 036)
Przychody finansowe	136	19 808
Koszty finansowe	897	13 032
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	86 894	(43 260)
Strata z przeszacowania wartości do wartości godziwej minus koszty zbycia		
Strata przed opodatkowaniem na działalności zaniechanej	86 894	(43 260)
Podatek dochodowy:	16 142	166
- wynikający z zysku /(straty) przed opodatkowaniem		166
- wynikający z przeszacowania do wartości godziwej minus koszty zbycia		
Strata netto przypisana działalności zaniechanej	70 752	(43 426)
Zysk przypadający na jedną akcję:		
Podstawowy z działalności zaniechanej	5,01	(6,20)
Rozwodniony z działalności zaniechanej	5,01	

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Główne klasy aktywów i zobowiązań oddziału Eschborn przeznaczonego do sprzedaży na dzień 31.12.2007 przedstawiają się następująco:

Nota 15.1 - Działalność zaniechana	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Aktywa		
Wartości niematerialne		
Rzeczowe aktywa trwałe	56	
Należności z tytułu dostaw i usług	2 262	
Środki pieniężne	123	
Pozostałe aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	528	
Zobowiązania		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	247	
Kredyty i pożyczki		
Pozostałe zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	678	
Zobowiązania netto przypisane działalności zaniechanej	(2 044)	0

Przepływy środków pieniężnych netto dotyczące działalności zaniechanej przedstawiają się następująco:

Nota 15.3 - Działalność zaniechana	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Przepływy z środków pieniężnych netto		
Przepływy z działalności operacyjnej	(13 451)	(93 154)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(1)	3 952
Przepływy z działalności finansowej	(781)	90 179
Wpływy / (wypływy) środków pieniężnych netto	(14 233)	977

16. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełne etaty. Grupa tworzy taki fundusz i dokonuje okresowych odpisów w wysokości odpisu podstawowego. Celem Funduszu jest subsydiowanie działalności socjalnej Spółki, pożyczek udzielonych jej pracownikom oraz pozostałych kosztów socjalnych.

Tabele poniżej przedstawiają analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

Nota 16- Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Środki trwałe wniesione do Funduszu		
Pożyczki udzielone pracownikom	146	239
Środki pieniężne	18	423
Zobowiązania z tytułu Funduszu	219	556
Saldo po skompensowaniu	53	106
Odpisy na Fundusz w okresie obrotowym	58	374

17. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego zysku na jedną akcję:

	Za okres	Za okres
Nota 17.1 - Zysk przypadający na jedną akcję	od 01.01.2007	od 01.01.2006
	do 31.12.2007	do 31.12.2006
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	98 773	(36 317)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	14 121 410	7 006 729
Zysk na jedną akcję	6,99	(5,18)

Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 11.09.2007 r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA.

Kapitał zakładowy Spółki, w związku z uchwałą nr 2 NWZA z dnia 23.03.2007 r., został podwyższony z kwoty 25.270.644,00 zł do kwoty 34.956.752,00 zł w wyniku emisji akcji zwykłych na okaziciela serii I oraz J o wartości nominalnej 2 zł każda.

Po zarejestrowaniu, kapitał zakładowy POLNORD SA dzieli się na 17.478.376 akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 2 zł każda.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Spółka od grudnia 2007 roku posiada instrumenty kapitałowe rozwadniające zysk na jedną akcję.

Spółka na podstawie uchwał przyjętych przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 28 czerwca 2007r. wprowadziła program opcji menedżerskich skierowany do osób kluczowych z punktu widzenia realizacji przyjętej strategii biznesowej. W ramach programu Spółka wyemituje nieodpłatnie do 420.676 warrantów, z których każdy będzie uprawniał do nabycia jednej akcji Spółki serii H. W związku ze spełnieniem w dniu 04 grudnia 2007r warunków przewidzianych w Regulaminie programu opcji menedżerskich (przyjęcie Regulaminu przez Radę Nadzorczą oraz złożenie przez osoby objęte programem oświadczeń o przystąpieniu do niego) osoby uprawnione uzyskały prawa do objęcia 323.922 warrantów subskrypcyjnych.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję:

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 17.2 - Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję	Za okres	Za okres
	od 01.01.2007 do 31.12.2007	od 01.01.2006 do 31.12.2006
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	98 773	
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	14 124 128	
Zysk na jedną akcję	6,99	

18. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007 w Grupie miała miejsca wypłata dywidend. Osiedle Zielone Nieruchomości Sp. z o.o. wypłaciła spółce POLNORD SA dywidendę w kwocie 40 tys. zł.

POLNORD SA nie przewiduje wypłaty dywidendy za 2007 rok.

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

19. Rzeczowe aktywa trwałe

Nota 19 - Rzeczowe aktywa trwałe							
W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Inne środki trwałe	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2007	3 906	27 877	1 457	1 195	23	398	34 856
Zwiększenia stanu	127	455	763	1 769	4	699	3 817
Zakup		131	763	441	4	674	2 013
Leasing				1 328			1 328
Nabycie jednostki zależnej	127	324				25	476
Zmniejszenia stanu	(3 058)	(16 348)	(1 492)	(991)		(341)	(22 230)
Aktualizacja wartości							
Nabycie / Sprzedaż jednostki zależnej			(29)	(150)		(24)	(203)
Przypisane do działalności zaniechanej		(504)	(289)	(238)		(185)	(1 216)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy							
Korekta z tytułu różnic kursowych							
Zbycie przedsiębiorstwa	(2 931)	(15 580)	(1 174)	(603)		(132)	(20 420)
Zmiana klasyfikacji-przeniesienie do inwestycji		(264)					(264)
Inne	(127)						(127)
Wartość netto na dzień 31.12.2007	975	11 984	728	1 973	27	756	16 443
Na dzień 01.01.2007							
Wartość brutto	4 594	31 671	8 607	3 869	23	2 141	50 905
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(688)	(3 795)	(7 149)	(2 674)		(1 743)	(16 049)
Wartość netto	3 906	27 876	1 458	1 195	23	398	34 856
Na dzień 31.12.2007							
Wartość brutto	975	13 989	1 545	2 484	27	1 307	20 327
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(1 953)	(813)	(511)		(607)	(3 884)
Wartość netto	975	12 036	732	1 973	27	700	16 443

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

W okresie od 01.01.2006 do 31.12.2006	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwale w budowie	Inne środki trwałe	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2006	4 162	25 064	1 568	414		225	31 433
Zwiększenia stanu	10	7 819	859	1 169	23	242	10 122
Zakup		30	460	1 239		189	1 918
Korekta	10	6 846	279	(70)		(395)	6 670
Połączenie spółek		943	120		23	448	1 534
Zmniejszenia stanu	(266)	(5 006)	(970)	(388)		(69)	(6 699)
Aktualizacja wartości							
Nabycie / Sprzedaż jednostki zależnej	(466)	(1 254)	(258)	(371)		(425)	(2 774)
Przypisane do działalności zaniechanej							
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	203	(2 133)	398	876		551	(105)
Korekta z tytułu różnic kursowych			(1)	(1)			(2)
Sprzedaż	(3)	(34)	(905)	(891)		(60)	(1 893)
Likwidacja			(197)	(1)		(135)	(333)
Inne, w tym korekta prezentacji - przeniesienie do inwestycji		(1 585)	(7)				(1 592)
Wartość netto na dzień 31.12.2006	3 906	27 877	1 457	1 195	23	398	34 856
Na dzień 01.01.2006							
Wartość brutto	5 054	26 726	8 752	3 964		2 519	47 015
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(892)	(1 662)	(7 184)	(3 550)		(2 294)	(15 582)
Wartość netto	4 162	25 064	1 568	414		225	31 433
Na dzień 31.12.2006							
Wartość brutto	4 594	31 671	8 607	3 869	23	2 141	50 905
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(688)	(3 795)	(7 149)	(2 674)		(1 743)	(16 049)
Wartość netto	3 906	27 876	1 458	1 195	23	398	34 856

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wartość bilansowa maszyn i urządzeń oraz środków transportu użytkowanych na dzień 31 grudnia 2007 roku na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosi 1.482 tysięcy złotych (30 grudzień 2006: 825 tysięcy złotych).

20. Nieruchomości inwestycyjne

Nota 20 - Nieruchomości inwestycyjne	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Bilans otwarcia	10 762	13 321
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	(10 016)	(3 191)
Odpisy aktualizujące	(259)	632
Bilans zamknięcia	487	10 762

W związku ze zmianą profilu działalności z generalnego wykonawstwa na działalność deweloperską i rozpoczęciem dostosowywania nieruchomości do sprzedaży – Spółka dominująca dokonała w 2007 roku przeniesienia nieruchomości o wartości 8 632 tys. zł z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów.

21. Wartości niematerialne

Nota 21 - Wartości niematerialne i prawne				
W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2007		59	2	61
Zwiększenia stanu		254	19	273
Zakup		254	19	273
Przesunięcie				
Zmniejszenia stanu		(181)		(181)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(160)		(160)
Zbycie przedsiębiorstwa		(21)		(21)
Przesunięcie				
Wartość netto na dzień 31.12.2007		132	21	153
Na dzień 01.01.2007				
Wartość brutto	148	929	233	1 310
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(148)	(870)	(231)	(1 249)
Wartość netto		59	2	61
Na dzień 31.12.2007				
Wartość brutto	148	586	62	796
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(148)	(452)	(43)	(643)
Wartość netto		134	19	153

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

W okresie od 01.01.2006 do 31.12.2006	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2006		21	57	78
Zwiększenia stanu	15	177		192
Zakup	7	145		152
Połączenie spółek	8	32		40
Zmniejszenia stanu	(15)	(139)	(55)	(209)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(13)	(57)	(22)	(92)
Zmiana klasyfikacji	(2)		2	
Likwidacja		(68)	(35)	(103)
Sprzedaż spółki zależnej		(14)		(14)
Wartość netto na dzień 31.12.2006		59	2	61
Na dzień 01.01.2006				
Wartość brutto	141	834	259	1 234
Umożnienie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(141)	(813)	(202)	(1 156)
Wartość netto		21	57	78
Na dzień 31.12.2006				
Wartość brutto	148	929	233	1 310
Umożnienie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(148)	(870)	(231)	(1 249)
Wartość netto		59	2	61

Na koniec 31 grudnia 2007 roku:

- patenty i licencje amortyzowane były równomiernie przez okres ich ekonomicznego użytkowania,
- oprogramowanie komputerowe amortyzowane było równomiernie przez okres jego ekonomicznego użytkowania wynoszący do 5 lat,
- Inne wartości niematerialne amortyzowane były równomiernie przez okres ich ekonomicznego użytkowania wynoszący do 5 lat.

22. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności

Spółką stowarzyszoną Grupy jest PLP DEVELOPMENT GROUP ZSA oraz Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. i Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. Tabela poniżej przedstawia skrócone informacje dotyczące inwestycji w spółki stowarzyszone:

Nota 22.1 - Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Udział w bilansie jednostki stowarzyszonej:		
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	21 245	140
Aktywa trwałe (długoterminowe)	16 918	2 801
Zobowiązania krótkoterminowe	12 878	
Zobowiązania długoterminowe	15 275	2 084
Aktywa netto	10 010	857

23. Połączenia jednostek gospodarczych

Nota 23 - Połączenia jednostek gospodarczych		
	W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007	W okresie od 01.01.2006 do 31.12.2006
Wartość firmy z konsolidacji:		
Wartość bilansowa wartości firmy z konsolidacji		
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	116 813	116 813
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. Z o.o.	1 857	
POLNORD ŁÓDŹ II Sp. Z o.o.	3	
POLNORD ŁÓDŹ III Sp. Z o.o.	3	
POLNORD WARSZAWA-WILANÓW I Sp. Z o.o.	3	
POLNORD WARSZAWA-WILANÓW II Sp. Z o.o.	1	
POLNORD WARSZAWA-WILANÓW III Sp. Z o.o.	3	
POLNORD APARTAMENTY Sp. Z o.o.	2	
POLNORD BALTIC CENTER Sp. Z o.o.	2	
FPP Powsin Sp. Z o.o.	6	
PROKOM PROJEKT Sp. Z o.o.	17 640	
POLNORD KOKOSZKI Sp. Z o.o.	3	
POLNORD SOPOT I Sp. Z o.o.	3	
LUBLIN PROPERTY I SP. Z O.O.	3	
Razem wartość bilansowa	136 342	116 813

W trakcie 2006 i 2007 roku wystąpiły następujące zmiany wartości firmy z konsolidacji:

Zmiany wartości firmy z konsolidacji:		
Wartość firmy z konsolidacji na początek okresu	116 813	
Zwiększenia wartości firmy z konsolidacji w wyniku nabycia	19 529	116 813
Różnice kursowe dotyczące jednostki zagranicznej		
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu dokonanych odpisów		
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu sprzedaży		
Razem wartość bilansowa na koniec okresu	136 342	116 813

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia jednostek gospodarczych została poddana weryfikacji w zakresie utraty wartości na dzień kończący rok obrotowy 31.12.2007.

Nabycie i zbycie jednostek gospodarczych

W 2007 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach kapitałowych POLNORD SA z innymi podmiotami:

a) W dniu 05.01.2007 r. nastąpiło połączenie spółek zależnych od POLNORD SA, świadczących usługi projektowe, tj.: Pomorskiego Biura Projektów GEL Sp. z o.o. i

Przedsiębiorstwa Projektowo-Technologicznego PROMOR Sp. z o.o. w drodze przejęcia Przedsiębiorstwa Projektowo-Technologicznego PROMOR Sp. z o.o. przez Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o. i podwyższenia kapitału zakładowego Pomorskiego Biura Projektów GEL Sp. z o.o., jako spółki przejmującej z kwoty 26.000,- zł o kwotę 200.000,- zł do kwoty 226.000,- zł, poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego. Z dniem połączenia PP-T PROMOR Sp. z o.o. stracił osobowość prawną, a wszelkie prawa i obowiązki przeszły na P.B.P. GEL Sp. z o.o. na zasadzie sukcesji generalnej;

b) W dniu 16.02.2007 r. zawiązana została przez POLNORD SA jako Akcjonariusza oraz PD Development Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna) jako Komplementariusza, spółka pod firmą Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. Spółka Komandytowo – Akcyjna (Spółka celowa).

Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 5.000.000,- zł, na który składa się kapitał akcyjny w wysokości 4.980.000,- zł oraz wkład komplementariusza w wysokości 20.000,- zł. Kapitał akcyjny dzieli się na 498 akcji imiennych o wartości nominalnej 10.000,- zł każda akcja. Akcjonariusz objął 498 akcji imiennych, co stanowi 99,6% kapitału zakładowego.

Komplementariusz wniósł do Spółki celowej wkład pieniężny w kwocie 20.000,- zł, który przeznaczony został na kapitał zakładowy;

c) Na mocy umowy sprzedaży Przedsiębiorstwa, w dniu 30.03.2007 r. POLNORD SA zbył w 100% udziałów w WENEDA Sp. z o.o. w Opolu oraz 100% udziałów w POLNORD - Wyroby Betonowe Sp. z o.o. w Elblągu.

d) W dniu 23.05.2007 r. POLNORD SA nabył 100% udziałów w spółce pod firmą VGG-Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. Kapitał zakładowy VGG-Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o. dzieli się na 55.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 2.750.000,- zł.

Od dnia 31.05.2007 r. spółka działa pod firmą POLNORD-ŁÓDŹ I Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi.

e) W dniu 31.05.2007 r. POLNORD SA zawiązał trzy spółki celowe:

- POLNORD-ŁÓDŹ II Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi,
- POLNORD-ŁÓDŹ III Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi,
- POLNORD WARSZAWA-WILANÓW I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Kapitał zakładowy każdej zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział. POLNORD SA objął 100% udziałów w każdej spółce.

f) w dniu 30.07.2007 r. POLNORD SA zbył wszystkie posiadane udiały (7.499 szt.) Poilen Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie, stanowiące 24,91% w kapitale spółki;

g) W dniu 02.07.2007 r. POLNORD SA zawiązał dwie spółki celowe, w których objął 100% udziałów - spółkę pod firmą POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku oraz spółkę pod firmą POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.

Kapitał zakładowy każdej zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 10 udziałów o wartości nominalnej 5.000,- zł każdy udział;

h) W dniu 04.07.2007 r. POLNORD SA zawiązał spółkę celową pod firmą POLNORD WARSZAWA –WILANÓW II Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów. Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział;

i) W dniu 17.08.2007 r. POLNORD SA nabył 1.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 100.000,- zł w Prokom - Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiących 100% kapitału spółki; Spółka Prokom – Projekt Sp. z o.o. posiada udiały w spółce Skarbiec Nieruchomości 3

Sp. z o.o. w wys. 34% oraz w spółce Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A w wys. 33,33% w kapitale zakładowym tych jednostek.

j) W dniu 12.09.2007 r., Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o., spółka wspólnie kontrolowana przez POLNORD SA, w której POLNORD SA posiada 49% udziałów, zawiązała spółkę celową FPP Powsin Sp. z o.o., w której objęła 100% udziałów.

Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy udział.

k) w dniu 28.09.2007 r. POLNORD SA nabył 25 udziałów o wartości nominalnej 1.000,- zł każdy spółki pod firmą POLNORD Kokoszki Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku. Nabyte udziały stanowią 50% w kapitale spółki;

l) w dniu 16.10.2007 r. POLNORD SA zawiązał spółkę celową pod firmą POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów.

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

l) W dniu 15.11.2007 r. POLNORD SA zawiązał spółkę celową pod firmą POLNORD SOPOT I Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów.

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

m) W dniu 22.11.2007 r. POLNORD SA zawiązał spółkę pod firmą LUBLIN PROPERTY I Sp. z o. o. z siedzibą w Lublinie, w której objął 100% udziałów. Kapitał zakładowy zawiązanej spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy udział.

Poniżej zostały przedstawione wartości godziwe aktywów i zobowiązań spółki POLNORD – ŁÓDŹ I Sp. z o.o. i PROKOM – Projekt Sp. z o.o. na dzień nabycia:

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań spółki POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o. na dzień przejęcia:	Wartość bilansowa	Wartość ujęta w momencie przejęcia
Rzeczowe aktywa trwałe	406	12 879
Wartości niematerialne		
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 831	302
Zapasy		
Rozliczenia międzyokresowe	11	11
Razem	2 248	13 192
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	44	44
Rezerwa na restrukturyzację		
Zobowiązania warunkowe		
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy		2 370
Razem	44	2 414
Wartość godziwa aktywów netto		10 778
Wartość firmy powstała w wyniku przejęcia		1 858
Razem		12 636
Cena nabycia:		
środki pieniężne zapłacone		12 498
Koszty poniesione w związku z przejęciem		138
Zapłata ogółem		12 636
Wpływ środków pieniężnych z tytułu przejęcia przedstawia się następująco:		
Środki pieniężne netto przejęte wraz z jednostką zależną		
Środki pieniężne zapłacone		12 498
Wpływ środków pieniężnych netto		12 498

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań spółki PROKOM Projekt Sp. z o.o. na dzień przejęcia:	Wartość bilansowa	Wartość ujęta w momencie przejęcia
Rzeczowe aktywa trwałe	71	71
Wartości niematerialne		
Inwestycje w jednostki zależne	6 508	6 508
Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	319	319
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	658	658
Rozl.m/o kosztów	15	15
Zapasy	14	14
Razem	7 585	7 585
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 192	5 192
Razem	5 192	5 192
Wartość godziwa aktywów netto		2 393
Wartość firmy powstała w wyniku przejęcia		17 640
Razem		20 033
Cena nabycia:		
Wyemitowane akcje (liczba akcji 157 928), według wartości godziwej		20 000
środki pieniężne zapłacone		
Koszty poniesione w związku z przejęciem		33
Zapłata ogółem		20 033
Wpływ środków pieniężnych z tytułu przejęcia przedstawia się następująco:		
Środki pieniężne netto przejęte wraz z jednostką zależną		319
Środki pieniężne zapłacone		
Wpływ środków pieniężnych netto		319

24. Udział we wspólnym przedsięwzięciu

Podmiotem spółkontrolowanym przez POLNORD SA jest FADESA PROKOM POLSKA Sp. z o.o., FPP Powsin Sp. z o.o. oraz POLNORD – Kokoszki Sp. z o.o.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2006 roku, udział Grupy w przychodach, kosztach, aktywach i zobowiązaniach wspólnego przedsięwzięcia, które zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, przedstawiał się następująco:

Nota 24.1 - Udział we wspólnym przedsięwzięciu	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	153 164	127 082
Aktywa trwałe (długoterminowe)	15 572	2 147
Razem	168 736	129 228
Zobowiązania krótkoterminowe	103 130	83 288
Zobowiązania długoterminowe	42 138	37 293
Razem	145 268	120 581

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Nota 24.2 - Udział we wspólnym przedsięwzięciu		
Przychody	56 931	530
Koszt własny sprzedaży	(40 163)	(304)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(3 456)	(164)
Pozostałe przychody operacyjne - pozostałe koszty operacyjne	(537)	(20)
Przychody finansowe - koszty finansowe	2 138	16
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	14 913	58
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(188)	(11)
Zysk / (strata) netto	14 725	47

25. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Nota 25 - Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Akcje/ Udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie	20 054	54
Akcje spółek notowanych na giełdzie		
Inne		
Razem aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	20 054	54

26. Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)

Nota 26 - Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Pożyczki udzielone	11 164	1 565
Należności z tytułu dostaw i usług od znaczącego inwestora		
Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek		
Pozostałe należności		
Pożyczka Zarządu		
Inne		
Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	11 164	1 565

27. Świadczenia pracownicze

27.1. Programy akcji pracowniczych

W dniu 04.12.2007 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę dotyczącą przyjęcia Regulaminu programu opcji menedżerskich („Regulamin”).

Przedmiotowy Regulamin został uchwalony na podstawie uchwały nr 21/2007 oraz uchwały nr 22/2007 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia POLNORD SA z dnia 28.06.2007 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych w ramach programu opcji menedżerskich („Program OM”).

Program OM skierowany jest do osób kluczowych dla realizacji strategii POLNORD SA („Osoby Uprawnione”). Celem Programu OM jest stworzenie systemu motywacyjnego, poprzez ściśle związanie interesów Osób Uprawnionych z interesem Spółki i jej pozostałych akcjonariuszy.

Regulamin określa szczegółowe zasady funkcjonowania Programu OM, a w szczególności warunki nabywania imiennych warrantów subskrypcyjnych („Warranty”) oraz warunki

nabywania i wykonywania prawa do obejmowania akcji serii H POLNORD SA o wartości nominalnej 2,00 zł każda („Akcje”) przez Osoby Uprawnione.

Program OM będzie realizowany poprzez emitowanie Warrantów na rzecz Osób Uprawnionych wskazanych imiennie w załączniku do Regulaminu („Pierwsze Osoby Uprawnione”) oraz Osób Uprawnionych, które będą wskazane w odrębnych uchwałach Rady Nadzorczej podejmowanych po dacie uchwalenia Regulaminu („Pozostałe Osoby Uprawnione”).

Program OM przewiduje nieodpłatną emisję nie więcej niż 420.676 Warrantów emitowanych w seriach. Każdy Warrant uprawnia do objęcia jednej Akcji.

Dla Warrantów serii A1, A2, A3 w ilości 403.850 sztuk, przyznawanych Pierwszym Osobom Uprawnionym, cena emisyjna Akcji będzie wynosić 120,00 zł.

Dla Warrantów innych serii, emitowanych dla Pozostałych Osób Uprawnionych, cena emisyjna Akcji będzie każdorazowo określana przez Radę Nadzorczą w drodze odrębnych uchwał.

Prawo do objęcia Akcji, Osoba Uprawniona z Warrantu może wykonać, w odpowiednim terminie przewidzianym dla danej serii Warrantów, tj.:

(a) wykonanie praw z Warrantów serii A1, w łącznej ilości 134.621 sztuk, do objęcia Akcji będzie mogło być zrealizowane od dnia wydania Warrantów serii A1 Osobie Uprawnionej do dnia 28.06.2010 r.,

(b) wykonanie praw z Warrantów serii A2, w łącznej ilości 134.621 sztuk, do objęcia Akcji będzie mogło być zrealizowane od dnia 30.11.2008 r. do dnia 28.06.2010 r.,

(c) wykonanie praw z Warrantów serii A3, w łącznej ilości 134.608 sztuk, do objęcia Akcji będzie mogło być zrealizowane od dnia 30.11.2009 r. do dnia 28.06.2010 r.

Warunki wykonania, w tym terminy wykonania, praw z Warrantów innych serii dla Pozostałych Osób Uprawnionych zostaną określone przez Radę Nadzorczą w odrębnych uchwałach.

W związku ze spełnieniem w dniu 04 grudnia 2007r warunków przewidzianych w Regulaminie programu opcji menedżerskich (przyjęcie Regulaminu przez Radę Nadzorczą oraz złożenie przez osoby objęte programem oświadczeń o przystąpieniu do niego) osoby uprawnione uzyskały prawa do objęcia 323.922 warrantów subskrypcyjnych.

Spółka zobowiązana była, zgodnie z wymaganiami MSSF2, do oszacowania na dzień przyznania uprawnień wartości godziwej przyznanych warrantów i ujęcia jej jako kosztu wynagrodzeń w rachunku zysków i strat w korespondencji z pozostałymi kapitałami rezerwowymi w bilansie. Kwota ujęta z tego tytułu w Rachunku zysków i strat wynosi 10.604 tys. zł.

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 25.1 - Programy akcji pracowniczych				
Następująca tabela przedstawia liczby i średnie ważone ceny realizacji (ŚWCR) opcji na akcje w ramach programu akcji pracowniczych.				
	W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007	W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007	W okresie od 01.01.2006 do 31.12.2006	W okresie od 01.01.2006 do 31.12.2006
	Liczba opcji	ŚWCR	Liczba opcji	ŚWCR
Niezrealizowane na początek okresu	-	-		
Przyznane w ciągu okresu	323 922	120,00		
Utracone w ciągu okresu	-	-		
Zrealizowane w ciągu okresu	-	-		
Wygasłe w ciągu okresu	-	-		
Niezrealizowane na koniec okresu	323 922	120,00	-	
Wykonalne na koniec okresu	-	-		
Opcje na akcje przysługujące na koniec okresu miały następujące ceny realizacji opcji:				
Data wygaśnięcia	31.12.2007		31.12.2006	
	Cena realizacji	Liczba opcji	Cena realizacji	Liczba opcji
28/06/2010	120,00	323 922		
Razem		323 922		-
Wartość godziwa programów akcji pracowniczych jest szacowana na dzień przyznania opcji na podstawie modelu Blacka-Scholesa-Mertona				
	31.12.2007		31.12.2006	
Stopa dywidendy (%)	0%			
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	35,15%			
Historyczny wskaźnik zmienności (%)	70,77%			
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	5,98%			
Spodziewany okres ważności opcji (w latach)	2,57			
Średnia ważona cena akcji (w złotych)	n/d			
Wartość godziwa 1 warrantu	32,7351			
Wartość godziwa przyznanych warrantów	10 604			

27.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Jednostki Grupy wypłacają pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy lub w wysokości określonej przez Regulamin wynagradzania Spółki, w zależności od tego która kwota jest korzystniejsza dla pracownika. W związku z tym Spółka tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych. Przy ustaleniu kwoty rezerwy przyjęto stopę dyskontową na poziomie 5,96%, przewidywany wskaźnik inflacji w wys. 4%, przewidywany wskaźnik wzrostu wynagrodzeń na poziomie 6%. Kwotę tej rezerwy oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w tabeli dotyczącej zmian stanu rezerw (nota 33.1).

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 27.2.2 - Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	Za okres	
	od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Na początek okresu sprawozdawczego	1 028	1 247
Utworzenie rezerwy	236	96
Koszty wypłaconych świadczeń	(18)	
Rozwiązanie rezerwy		(315)
Zmiana składu Grupy	(976)	
Na koniec okresu sprawozdawczego	270	1 028

27.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy wyniosły w 2007 roku 54 tys. zł.

28. Zapasy

Nota 28 - Zapasy	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Materiały (według ceny nabycia)	26	706
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	50 533	11 898
Produkty gotowe:	2 029	1 460
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	2 209	1 686
Według wartości netto możliwej do uzyskania	2 029	1 460
Towary	797 088	116 010
Zaliczki na dostawy	35 094	17 320
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	884 770	147 394

W 2007 roku Spółka dokonała częściowego rozwiązania odpisu aktualizującego wartość zapasów w kwocie 69 tys. zł.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółki Grupy na sfinansowanie projektów deweloperskich są nieruchomości, na których realizowane są te przedsięwzięcia.

29. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Transakcje z podmiotami powiązanymi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwy dla należności handlowych Grupy.

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 29 - Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Należności od jednostek powiązanych, w tym:	47	355
- Należności z tytułu dostaw i usług,	47	355
- Dochodzone na drodze sądowej		
- Inne		
Należności od jednostek stowarzyszonych	263	
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	24 330	92 377
- Należności z tytułu dostaw i usług	22 764	90 077
- Dochodzone na drodze sądowej	84	
- Inne	1 482	2 300
Należności budżetowe	98	
Należności ogółem (netto)	24 738	92 732
Odpis aktualizujący należności	1 190	20 711
Należności brutto	25 928	113 443

30. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Nota 30 - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Środki pieniężne w banku i w kasie	32 291	19 718
Lokaty krótkoterminowe	423	34 266
Razem	32 714	53 984

Środki pieniężne w banku oprocentowane są według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji na dzień 31 grudnia 2007 roku:

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych:	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Środki pieniężne w banku i w kasie	32 291	19 718
Lokaty krótkoterminowe	423	34 266
Kredyty w rachunkach bieżących		
Razem	32 714	53 984
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	123	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem	32 837	53 984

31. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe

31.1. Kapitał podstawowy

Nota 31.1 - Kapitał podstawowy	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 2 złote każda	356	356
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 2 złote każda	614	614
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 2 złote każda	970	970
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 2 złote każda	1 500	1 500
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 2 złote każda	3 880	3 880
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 2 złote każda	10 000	10 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 2 złote każda	7 951	7 951
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 2 złote każda	1 700	
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 2 złote każda	7 986	
Razem	34 957	25 271

W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007 nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego.

Postanowieniem z dnia 11.09.2007 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA.

Kapitał zakładowy Spółki, w związku z uchwałą nr 2 NWZA z dnia 23.03.2007 r., został podwyższony z kwoty 25.270.644,00 zł do kwoty 34.956.752,00 zł, w wyniku emisji akcji zwykłych na okaziciela serii I oraz J o wartości nominalnej 2,00 zł każda.

Po zarejestrowaniu, kapitał zakładowy POLNORD SA dzieli się na 17.478.376 akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 2,00 zł każda,

Akcje zwykłe wyemitowane i w pełni opłacone	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Na początek okresu sprawozdawczego	25 271	7 320
Wyemitowane w okresie sprawozdawczym	9 686	17 951
Na koniec okresu sprawozdawczego	34 957	25 271

Spółka prowadzi programy przyznawania opcji na akcje, w ramach których niektórym członkom kadry kierowniczej oraz pracownikom wyższego szczebla przyznane zostały opcje na objęcie akcji w spółce (pkt. 27.1 dodatkowych informacji i objaśnień).

31.1.1.1.1 Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 2 złote i zostały w pełni opłacone.

31.1.1.1.2 Prawa akcjonariuszy

Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

31.1.1.1.3 Akcjonariusze o znaczącym udziale

Co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu POLNORD SA, według stanu na dzień 31.12.2007 r., posiadali następujący akcjonariusze:

Lp.	Akcjonariusze	Ilość akcji / głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji (w zł)	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM INVESTMENTS SA	6 578 013	13 156 026	37,64
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA)	3 162 451	6 324 902	18,09
3.	NIHONSWI AG	1 400 000	2 800 000	8,01
4.	Pozostali akcjonariusze razem	6 337 912	12 675 824	36,26
	Ogółem	17 478 376	34 956 752	100,00

Co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu POLNORD SA, według stanu na dzień 31.12.2006 r., posiadali następujący akcjonariusze:

Lp.	Akcjonariusze	Ilość akcji / głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji (w zł)	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM INVESTMENTS SA	6 943 650	13 887 300	54,95
2.	NIHONSWI AG	1 848 966	3 697 932	14,63
3.	Pozostali akcjonariusze razem	3 842 706	7 685 412	30,42
	Ogółem	12 635 322	25 270 664	100,00

Zmiany w składzie akcjonariatu w roku 2007 r.:

W 2007 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie akcjonariatu Spółki:

- W dniu 15.02.2007 r. Prokom Investments SA zbył 600.000 akcji POLNORD SA, stanowiących 4,75% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 600.000 głosów, stanowiących 4,75% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.
- W dniu 30.05.2007 r. Prokom Investments SA zbył 146.240 akcji POLNORD SA stanowiących 1,15% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 146.240 głosów, stanowiących 1,15% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

- W dniu 10.07.2007 r. Nihonswi AG zbył 190.000 akcji POLNORD SA, stanowiących 1,5% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 600.000 głosów, stanowiących 1,5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu POLNORD SA. Po dokonaniu tej transakcji i po transakcjach dokonanych w dniach kolejnych Nihonswi AG posiadał 1.400.000 akcji POLNORD SA, co stanowiło 11,08% kapitału zakładowego i uprawniał do wykonywania 11,08% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.
Przed zbyciem Nihonswi AG posiadał 1.598.966 akcji POLNORD SA, co stanowiło 12,65% kapitału zakładowego i uprawniało do wykonywania 12,65% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu POLNORD SA.
- W dniu 20.08.2007 r. Prokom Investments SA zbył 1.101.000 akcji POLNORD SA. Zbyte akcje stanowiły 8,71% kapitału zakładowego i uprawniały do wykonywania 1.101.000 głosów, stanowiących 8,71% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu POLNORD SA.
- W dniu 21.08.2007 r. Prokom Investments SA zbył 199.000 akcji zwykłych na okaziciela POLNORD SA stanowiących 1,57% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 199.000 głosów, które stanowiły 1,57% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu POLNORD SA.
- W dniu 11.09.2007 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA do kwoty 34.956.752,- zł, w wyniku emisji akcji zwykłych na okaziciela serii I oraz J o wartości nominalnej 2,- zł każda. W ramach nowych emisji wyemitowanych zostało 850.077 akcji serii I objętych przez Prokom Investments SA oraz 3.992.977 akcji serii J objętych przez Prokom Investments SA (830.526 akcji serii J) oraz Osiedle Wilanowskie (3.162.451 akcji serii J). W wyniku podwyższenia kapitału spadł udział Nihonswi AG w kapitale zakładowym POLNORD SA do 8,01%.

Aktualny skład akcjonariatu przedstawia się następująco:

Lp.	Akcyonariusze	Liczba akcji / głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji (w zł)	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM INVESTMENTS SA	6 697 776	13 395 552	37,60
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA)	2 416 451	4 832 902	13,57
3.	Templeton Asset Management Ltd.	1 144 711	2 289 422	6,43
4.	Pozostali akcyonariusze razem	7 554 444	15 108 888	42,40
	Ogółem	17 813 382	35 626 764	100,00

31.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad wartością nominalną pomniejszonej o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego. Ponadto kapitał zapasowy powstał z ustawowych odpisów z zysków generowanych w poprzednich latach obrotowych, a także z nadwyżek z podziału zysku ponad wymagany ustawowo odpis.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Na kapitał zapasowy składają się również wycena oddziału zagranicznego oraz fundusz z aktualizacji wyceny dotyczący sprzedanych środków trwałych. W bilansie nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej została pokazana w odrębnej pozycji.

31.3. Pozostałe kapitały

Nota 31.3 - Pozostałe kapitały				
Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem
Na dzień 01.01.2007	107	11 928	419	12 454
Zmiana zasad rachunkowości		626		626
Na dzień 01.01.2007 (po przekształceniu)	107	12 554	419	13 080
Aktualizacja wartości gruntów i budynków				
Przeniesienie odpisów umorzeniowych				
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				
Podatek odroczone z tyt. powyższej korekty				
Wynik z tytułu zabezpieczeń przepływów środków				
Podatek odroczone z tyt. powyższej korekty				
Wynik z tytułu zabezpieczeń inwestycji netto				
Podatek odroczone z tyt. powyższej korekty				
Różnice kursowe z przeliczenia	(350)			(350)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego		(1 361)		(1 361)
zysk za okres bieżący				
Sprzedaż oddziału	(20)			(20)
zakup środków trwałych		(3)		(3)
Program opcji menedżerskich			10 604	10 604
Na dzień 31.12.2007	(263)	11 190	11 023	21 950

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 31.3 - Pozostałe kapitały				
Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem
Na dzień 01.01.2006	7	21 857	381	22 245
Aktualizacja wartości gruntów i budynków				
Przeniesienie odpisów umorzeniowych				
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				
Podatek odroczone z tyt. powyższej korekty				
Wynik z tytułu zabezpieczeń przepływów środków				
Podatek odroczone z tyt. powyższej korekty				
Wynik z tytułu zabezpieczeń inwestycji netto				
Podatek odroczone z tyt. powyższej korekty				
Różnice kursowe z przeliczenia	100	(203)		(103)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego		2 510	38	2 548
Korekty konsolidacyjne		(11 601)		(11 601)
Zakup środków trwałych		(9)		(9)
Inne				
Na dzień 31.12.2006	107	12 554	419	13 080

31.4. Charakter i cel pozostałych kapitałów

Kapitał rezerwowy z tytułu różnic kursowych

Saldo kapitału rezerwowego z tytułu różnic kursowych jest korygowane o różnice kursowe wynikające z przeliczania sprawozdań finansowych zagranicznych jednostek powiązanych.

Kapitał z aktualizacji wyceny

Saldo kapitału z aktualizacji wyceny dotyczy wartości nadwyżki nad wartością nabycia/kosztom wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych wynikającej z przeszacowania ich do wartości godziwej. Ponadto, na saldo kapitału z aktualizacji wyceny wchodzi różnice kursowe z przeliczenia oddziałów zagranicznych.

32. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Nota 32 - Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

KRÓTKOTERMINOWE	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	422	1 606
Obligacje i bony dłużne		4 900
Kredyty w rachunku bieżącym	6 762	
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	75 686	24 841
Kredyty odnawialne	6 210	10 860
Inne kredyty i pożyczki:	54 966	123 193
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	144 046	165 400
DŁUGOTERMINOWE		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	691	304
Obligacje		
Kredyty bankowe i pożyczki:	176 159	55 409
Kredyty bankowe przypisane do działalności kontynuowanej	150 181	19 488
Udział w kredycie zaciągniętym przez wspólne przedsięwzięcie	25 978	35 921
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	176 850	55 713

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wykaz kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2007 rok

Wykaz kredytów i pożyczek długoterminowych na dzień 31.12.2007						
Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Gospodarstwa Krajowego	25 000	25 000	-	WIBOR 3M + marża banku	11-03-2009	1/ hipoteka kaucyjna do kwoty 30 mln zł na kredytowanej nieruchomości; 2/ zastaw rejestrowy na akcjach spółki; 3/ blokada rachunku bankowego; 4/ pełnomocnictwo do rachunku bieżącego; 5/ cesja praw z dokumentacji technicznej kredytowanego przedsięwzięcia;
TOYOTA BANK POLSKA S.A.	47	47	23	7,24%	10-12-2009	1/CESJA praw z polis ubezpieczeniowych, 2/przewłaszczenie na zabezpieczenie,3/depozyt karty pojazdu
NORDEA BANK POLSKA S.A.	3 300	3 314	14	3M WIBOR +marża banku	2009-12-15	1/hipoteka kaucyjna, 2/zastaw rejestrowy
NORDEA BANK POLSKA S.A.	29 090	29 678	8 038	3M WIBOR +marża banku	2009-09-30	1/hipoteka kaucyjna, 2/zastaw rejestrowy
BPH Bank Hieteczny	6 450	5 104	455	WIBOR 6M+marża banku	2015-10-10	1/hipoteka kaucyjna, 2/zastaw rejestrowy,3/cesja wierzytelności, 4/wekel własny
Bank Zachodni WBK S.A.	5 185	4 007	-	WIBOR 1M+marża banku	kredyt inwest. 3.10.2010	1/hipoteka kaucyjna do kwoty 10.370.250 (kr.inw.) 2/ 2.350.590 (kr.vat) 3/ blokada środków na Rach. Zastrzeżonym 4/ zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale
	1 175	1 175	-	WIBOR 1M + marża (120 p.b.)	kredyt vat 7,5 m-ca od wykorzyst.transzy tj. 31.05.2008	5/zastawy rejestrowe na rachunkach 6/pełnomocnictwo do rachunków bankowych 7/Umowa Podporządkowani
Bank Zachodni WBK S.A.	90 382	90 382	-	WIBOR 1M+marża banku	36 miesięcy po dniu zawarcia umowy kredytowej (data zawarcia umowy 5.10.2007)	1/ Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 233.930,00 PLN na nieruchomości ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności Banku z kredytu inwestycyjnego 2/Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 53.024.224,00 PLN na nieruchomości ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności Banku z kredytu VAT 3/Blokada środków pieniężnych na Rachunku Zastrzeżonym w wysokości 10% kwoty kredytu inwestycyjnego 4/posiadający pierwszeństwo zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym oraz zastaw finansowy na tych udziałach do czasu rejestracji zastawu rejestrowego 5/Posiadające pierwszeństwo zastawy rejestrowe na rachunkach oraz zastawy finansowe na rachunkach do czasu rejestracji zastawów rejestrowych 6/Pełnomocnictwo do rachunków bankowych 7/Podporządkowanie wszystkich pożyczek w oparciu o Umowę Podporządkowania 8/Oświadczenie kredytobiorcy oraz współnika o dobrowolnym poddaniu się egzekucji 9/Umowa wsparcia projektu zawarta przez Bank oraz Wspólnika

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Pekao SA -kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	46 364	36 652	36 652	WIBOR 1M+marża banku	2009-12-31	1/Hipoteka kaucyjna, 2/zastaw rejestrowy, 3/umowa przelewu praw polis ubezpieczeniowych, 4/umowa podporządkowania
Pekao SA -kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	5 880	3 968	3 968	WIBOR 1M+marża banku	2008-01-31	
Pekao SA -kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	7 350	-	-	WIBOR 1M+marża banku	2009-06-30	1/Hipoteka kaucyjna, 2/zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, 3/cesja wierzytelności umów z wykonawcami i gwarancji wykonawców, 4/umowa podporządkowania,
Pekao SA -kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	109 818	-	-	WIBOR 1M+marża banku	2009-12-31	
Prokom Investments SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	23 407	25 978	-	WIBOR 1M+marża banku	2009-12-31	brak
BANQUE PSA FINANCE *	71	28	24	1,99% - zmienne	2009-02-07	1/ Przewłaszczenie przedmiotu kredytu (samochód)
						1/ Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 233.930,00 PLN na nieruchomości ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności Banku z kredytu inwestycyjnego
						2/ Hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 53.024.224,00 PLN na nieruchomości ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności Banku z kredytu VAT
						3/ Blokada środków pieniężnych na Rachunku Zastrzeżonym w wysokości 10% kwoty kredytu inwestycyjnego
						4/posiadający pierwszeństwo zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym oraz zastaw finansowy na tych udziałach do czasu rejestracji zastawu rejestrowego
Bank Zachodni WBK S.A.	26 512	26 512	26 512	WIBOR 1M + marża banku	7 miesięcy i dwa tygodnie po dniu wykorzystania danej transzy Vat, z tym, że całość zadłużenia z tyt. Kredytu winna zostać spłacona nie później niż 22 miesiące po dniu podpisania umowy kredytowej	5/ Posiadające pierwszeństwo zastawy rejestrowe na rachunkach oraz zastawy finansowe na rachunkach do czasu rejestracji zastawów rejestrowych
						6/ Pełnomocnictwo do rachunków bankowych
						7/ Podporządkowanie wszystkich pożyczek w oparciu o Umowę Podporządkowania
						8/Oświadczenie kredytobiorcy oraz współnika o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
						9/Umowa wsparcia projektu zawarta przez Bank oraz Wspólnika
Razem		251 845	75 686			

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wykaz kredytów w rachunku bieżącym na dzień 31.12.2007

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BANK BPH S.A. O/GDYNIA	150 PLN	150 PLN	-	WIBOR 1M +m.b.	2008-10-31	1/Oświadczenie o poddaniu się egzekucji na 300000,00 pln
BRE Bank S.A *	25 000 PLN	25 000 PLN	6 762 PLN	WIBOR O/N + m.b.	2008-06-30	1/ Poręczenie; 2/ Weksel in blanco
DZ Bank Polska S.A *	18 000 PLN	18 000 PLN	-	WIBOR 1M + m.b.	2008-03-31	1/ Poręczenie; 2/ Weksel in blanco
Razem		43 150 PLN	6 762 PLN			

Wykaz innych kredytów i pożyczek krótkoterminowych na dzień 31.12.2007

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
NORDEA BANK POLSKA S.A.	9 143 PLN	9 143 PLN	9 210 PLN	3M WIBOR + m.b.	2008-07-31	hipoteka kaucyjna + zastaw rejestrowy
Fadesa Inmobiliaria SA- pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 760 PLN	6 940 PLN	6 912 PLN	EUROIBOR 3M+m.b.	2007-05-23	brak
Fadesa Inmobiliaria SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	764 PLN	3 017 PLN	2 955 PLN	EUROIBOR 3M+m.b.	2007-09-16	brak
Fadesa Inmobiliaria SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 037 PLN	3 916 PLN	3 830 PLN	EUROIBOR 3M+m.b.	2007-12-31	brak
Fadesa Inmobiliaria SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 225 PLN	4 577 PLN	4 476 PLN	EUROIBOR 3M+m.b.	2007-12-31	brak
Fadesa Inmobiliaria SA- pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 472 PLN	5 418 PLN	5 355 PLN	EUROIBOR 3M+m.b.	2007-12-31	brak
Fadesa Polska- pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	6 054 PLN	6 054 PLN	6 918 PLN	WIBOR 3M+m.b.	2008-03-30	brak
BRE Bank S.A *	8 300 PLN	26 407 PLN	7 062 PLN	LIBOR 3M (USD)+ m.b.	2008-03-31	1/ Poręczenie; 2/ Zastaw zwykły
PROKOM INVESTMENTS *	8 000 PLN	8 000 PLN	8 249 PLN	WIBOR - 3M + m.b.	2008-06-30	BRAK
Razem		73 472 PLN	54 967 PLN			

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wykaz kredytów odnawialnych na dzień 31.12.2007

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BRE Bank - kredyt odnawialny*	25 000 PLN	25 000 PLN	6 210 PLN	WIBOR 1M + m.b.	2008-07-31	1/ Poręczenie; 2/ Weksel in blanco
Razem		25 000 PLN	6 210 PLN			

Wykaz kredytów i pożyczek długoterminowych na dzień 31.12.2006

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
NORDEA Bank Polska S.A.*)	8 174	4 170	1 920	WIBOR 1M+1,2% :1,5%	grudzień 2008	1/ hipoteka, 2/ weksel in blanco
BANQUE PSA Finance S.A.*)	71	54	24	1,99% - zmienne	2009-02-07	przewłaszczenie przedmiotu kredytu
BRE Bank S.A. O/Gdańsk (8.300 USD) *)	26 407	24 157	15 717	LIBOR 3M (USD) + m.b	2008-03-31	1/ poręczenie, 2/ zastaw zwykły na akcjach
PKO BP S.A. O/Gdańsk *)	4 000	1 476	429	WIBOR 1 M + marża	2010-04-10	1/ hipoteka umowna w wys. 4.000 tys. zł oraz kaucyjna do wys. 1.040 tys.zł na kredytowanej nieruchomości ; 2/ weksel in blanco
Bank Gospodarstwa Krajowego O/Gdańsk*)	3 000	3 016	431	WIBOR 3M + marża	2010-08-02	1/weksel in blanco, 2/ hipoteka zwykła w wys.3000 tys. Zł oraz kaucyjna do wys.300 tys. Zł na kredytowanej nieruchomości, 3/ pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
GE Money Bank S.A.	71	70	15		grudzień 2010	1/ cesja praw z umowy ubezpieczenia AC, 2/ przewłaszczenie
BPH Bank Hipoteczny S.A.	6 450	5 534	453	WIBOR 6M + m.b	2015-10-10	1/ hipoteka; 2/ cesja wierzytelności; 3/ weksel in blanco; 4/ zastaw rejestrowy
Bank BPH S.A. - kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	46 364	38 539	5 399	WIBOR 1M + m.b	2009-12-31	1/ Hipoteka łączna kaucyjna; 2/ Zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych; 3/ Cesja praw z polis ubezpieczeniowych i umów z nabywcami lokali; 4/ Umowa podporządkowania
Bank BPH S.A. - kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	5 880	3 234	453	WIBOR 1M + m.b.	2009-01-31	
Razem	100 417	80 250	24 841			
*) kredyty i pożyczki zaciągnięte przez POLNORD S.A.						

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wykaz bonów dłużnych na dzień 31.12.2006						
Nazwa instytucji kredytującej	Wartość nominalna		Warunki oprocentowania		Termin wykupu	Zabezpieczenia
Raiffeisen Bank Polska S.A.*)	1 800		WIBOR 1M + marża		2007-03-30	
Raiffeisen Bank Polska S.A.*)	3 100		WIBOR 1M + marża		2007-03-30	
Razem	4 900					
*) kredyty i pożyczki zaciągnięte przez POLNORD S.A.						
Wykaz kredytów odnawialnych na dzień 31.12.2006						
Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BRE Bank S.A.*)	36 000	36 000	10 860	WIBOR 1M + m.b.	2007-03-31	1/ poręczenie, 2/ zastaw zwykły na akcjach, 3/ weksel in blanco
Razem		36 000	10 860			
*) kredyty i pożyczki zaciągnięte przez POLNORD S.A.						
Wykaz innych kredytów i pożyczek krótkoterminowych na dzień 31.12.2006						
Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
DZ Bank Polska S.A. *)	6 000	6 000	1 966	WIBOR 1M +m.b.	2007-07-31	1/ weksel in blanco, 2/ poręczenie
FORD BANK AG	33	126	115		styczeń i październik 2008	1/ splacany samochód
Prokom Investemnts S.A.*)	69 500	69 500	64 431	4,75 - 7,5%	pożyczka bezterminowa	1/ weksel in blanco, 2/ zastaw
AB Investment Sp. z o.o.*)	6 400	6 400	7 437	5,5 - 7,5%	pożyczka bezterminowa	1/ weksel in blanco, 2/ zastaw
Fadesa Inmobiliaria	4 886	18 719	18 719	EURIBOR 3M + m.b.		brak
Prokom Investemnts S.A.	24 209	24 209	24 209	WIBOR 3M + m.b.		brak
Fadesa Polska	6 316	6 316	6 316	WIBOR 3M + m.b.		brak
Razem		131 270	123 193			
*) kredyty i pożyczki zaciągnięte przez POLNORD S.A.						

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

33. Rezerwy

33.1. Zmiany stanu rezerw

Nota 33 - Rezerwy										
Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwa na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty poprawkowe	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na kary umowne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Na dzień 01.01.2007	1 028	557		1 267			323	2 431	9 217	14 823
Nabycie jednostki zależnej										
Utworzone w ciągu roku obrotowego	237	265	125	2 133	1 559		246	42 420	760	47 745
Wykorzystane	(18)							(356)		(374)
Rozwiązane				(1 008)	(1 559)		(161)	(40 166)	(4 182)	(47 076)
Korekta z tytułu różnic kursowych										
Korekta stopy dyskontowej										
Zbycie przedsiębiorstwa	(976)									(976)
Przeniesienie do działalności zaniechanej		(557)								(557)
Korekta prezentacyjna							(298)	298		
Na dzień 31.12.2007	271	265	125	2 392			110	4 627	5 795	13 585
Krótkoterminowe	6	265	125	2 392			85	4 636	5 795	13 304
Długoterminowe	264							16		280

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 33 - Rezerwy										
Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwa na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty poprawkowe	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na kary umowne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Na dzień 01.01.2006	1 247	530		686		1 536	2 900	10 967	6 860	24 726
Nabycie jednostki zależnej										
Utworzone w ciągu roku obrotowego	96	159		581			8 232	3 009	9 217	20 713
Wykorzystane						(1 536)	(10 809)	(11 447)		(23 211)
Rozwiązane	(315)	(132)						(99)	(6 860)	(7 406)
Korekta z tytułu różnic kursowych										
Korekta stopy dyskontowej										
Na dzień 31.12.2006	1 028	557		1 267			323	2 430	9 217	14 822
Krótkoterminowe	25			1 267			323	2 219	9 217	13 051
Długoterminowe	1 003	557						211		1 771

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

34. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)

Nota 34 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych	233	9 496
Wobec jednostek pozostałych	70 174	102 810
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług	70 407	112 306
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	62	1 974
Podatek zryczałtowany u źródła		
Podatek dochodowy od osób fizycznych	364	674
Pozostałe	1 232	1 645
Razem zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	1 658	4 293
Pozostałe zobowiązania finansowe		
Zobowiązania z tytułu odsetek		
Odroczone zyski z tytułu kontraktów walutowych		
Kontrakt opcyjny na waluty obce		
Kontrakt opcyjny na papiery wartościowe		
Instrumenty finansowe wbudowane w kontrakty handlowe		
Razem		
Pozostałe zobowiązania		
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	191	1 258
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
Zobowiązania wobec wspólnego przedsięwzięcia		
Inne zobowiązania	511	966
Razem pozostałe zobowiązania	702	2 224
Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:		
Niewykorzystanych urlopów		656
Premii		
Inne	1 680	33 200
Razem rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:	1 680	33 856

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Transakcje z podmiotami powiązanymi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane.

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest rozliczana właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.

35. Zobowiązania warunkowe

35.1. Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingobiorca

Na dzień 31.12.2007 nie występują zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

35.2. Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu

Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

Nota 35.2 - Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Opłaty minimalne		
W okresie 1 roku	492	1 619
W okresie od 1 do 5 lat	739	473
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	1 231	2 092
Minus koszty finansowe	(118)	(182)
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	1 113	1 910

Wartość bieżąca opłat	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
W okresie 1 roku	422	1 606
W okresie od 1 do 5 lat	691	304
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	1 113	1 910
Minus koszty finansowe	0	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	1 113	1 910

35.3. Inne zobowiązania warunkowe

Nota 35.3 - Inne zobowiązania warunkowe	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Zobowiązania z tytułu gwarancji bankowych udzielonych w głównej mierze jako zabezpieczenie wykonania umów handlowych	5 589	78 635
Inne zobowiązania warunkowe	293	385
Razem zobowiązania warunkowe	5 882	79 020

1) W dniu 13.11.2007 BRE Bank S.A. na zlecenie POLNORD S.A. udzielił gwarancji płatności w wys. 293.390,09 zł z terminem ważności do dnia 28.03.2009 spółce RONDO PROPERTY Investments Sp. z o.o.

2) Banco Popular (Hiszpania) na zlecenie Fadesa Prokom Polska udzielił gwarancji, których stan na dzień 31 grudnia 2007 roku przedstawiał się następująco:

- Gwarancja bankowa udzielona spółce Baltics S.A., celem zabezpieczenia otrzymanych środków z tytułu zwartych przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkaniowych 1.870 tys. PLN (535 tys. EUR).
- Gwarancja bankowa udzielona spółce Baltics S.A., celem zabezpieczenia otrzymanych środków z tytułu zwartych przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkaniowych 6.460 tys. PLN (1.831 tys. EUR)
- Gwarancja bankowa udzielona spółce Baltics S.A., celem zabezpieczenia otrzymanych środków z tytułu zwartych przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkaniowych 3.076 tys. PLN (872 tys. EUR)

Z powyższych zobowiązań warunkowych na Grupę przypada 5.589 tys. zł.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

35.4. Zobowiązania inwestycyjne

Po dniu bilansowym POLNORD SA, na podstawie zawartych umów opisanych w Sprawozdania Zarządu, nabył lub nabędzie udziały i akcje w innych spółkach. Źródłem finansowania inwestycji kapitałowych były/będą akcje Spółki wyemitowane w tym celu, środki własne, środki pochodzące z kredytów oraz uzyskane z emisji obligacji.

Spółka nie planuje istotnych wydatków w zakresie inwestycji majątkowych.

W 2008 roku Fadesa Prokom Polska Sp. zo.o. planuje ponieść nakłady na rzeczowe aktywa trwałe w kwocie około 3.500 tys. zł oraz 400 tys. zł na wartości niematerialne i prawne. Źródłem finansowania tych inwestycji będą środki własne oraz środki pochodzące z kredytów.

35.5. Sprawy sądowe

W roku 2007 r. przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności POLNORD, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitału własnego POLNORD.

35.6. Gwarancje

W roku 2007 r. POLNORD SA oraz podmioty zależne nie udzieliły gwarancji, poza wymienionymi wyżej.

35.7. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, poczynwszy od końca roku w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 30 czerwca 2007 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Postępowania związane z zaległościami podatkowymi

W dniu 26 kwietnia 2005 r., na podstawie postanowienia z dnia 13 kwietnia 2005 r. wydanego przez Generalnego Inspektora Kontroli Skarbowej, w naszej Spółce wszczęte zostało postępowanie kontrolne w zakresie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania: podatku dochodowego od osób prawnych za lata 1999-2002 oraz podatku od towarów i usług (VAT) za lata 2000-2002 przez spółkę Energobudowa, w której prawa i obowiązki nasza Spółka wstąpiła jako jej następca prawny. W toku postępowania organy podatkowe wydały szereg decyzji ustalających i zabezpieczających, od których Spółka wносиła odwołania.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Decyzjami Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Gdańsku z dnia 16 i 23 października 2006 r. wymierzono Polnord S.A. (dalej „Spółka”) zaległości podatkowe w podatku od towarów i usług oraz podatku dochodowego od osób prawnych za lata 1999-2002 w łącznej wysokości 11 371 266 zł. Maksymalna kwota odsetek za zwłokę od przedmiotowych zaległości podatkowych, należnych na dzień doręczenia w/w decyzji Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Gdańsku, tj. na dzień 30 października 2006 r., wynosiła w przybliżeniu łącznie 9 895 015 zł – przy założeniu, że nie wystąpiły żadne okresy wyłączenia naliczania odsetek za zwłokę (jest to kwestia sporna, gdyż zdaniem organów w postępowaniu kontrolnym prowadzonym przez organ kontroli skarbowej takie okresy wyłączenia nie mogły wystąpić, natomiast naszym zdaniem powinny one zostać uwzględnione przy naliczaniu odsetek za zwłokę).

Równocześnie decyzjami Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Gdańsku z dnia 30 października 2006 r., (dalej „decyzje odsetkowe”), określono Spółce odsetki za zwłokę od niewpłaconych w terminach zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za poszczególne miesiące w latach 1999-2002 w łącznej kwocie 935 460 zł.

Zdecydowana większość postępowań dotyczących wymiaru w/w należności w dalszym ciągu pozostaje w toku. Dotychczas zostały ostatecznie zakończone pozytywnymi rozstrzygnięciami jedynie następujące postępowania:

- 1) postępowanie w sprawie odsetek za zwłokę od niewpłaconych w terminach zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za miesiące maj, czerwiec i październik 1999 r.;
- 2) postępowanie w sprawie podatku od towarów i usług za luty 2000 r.

Pozostałe postępowania wymiarowe znajdują się w chwili obecnej na etapie postępowania przed sądem administracyjnym I instancji. Na obecny moment nie sposób przewidzieć jakimi ostatecznymi rozstrzygnięciami zakończą się te postępowania. W trzech z tych spraw zapadły już co prawda niekorzystne wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku (dalej „WSA w Gdańsku”) – w przedmiocie wymiaru zaległości podatkowych w podatku dochodowym od osób prawnych za lata 1999-2001) – jednakże wyroki te są nieprawomocne i zostaną zaskarżone w drodze skargi kasacyjnej. Spór we wszystkich sprawach wymiarowych opiera się przede wszystkim na stawianiu niekorzystnym decyzjom zarzutów o charakterze proceduralnym, tzn. dotyczących naruszeń istotnych przepisów procesowych.

Niezależnie od postępowań w sprawie wymiaru omawianych należności, równocześnie toczą się również postępowania w sprawie zabezpieczenia przedmiotowych należności w trybie administracyjnym, jak również postępowania egzekucyjne mające na celu przymusowe wykonanie tych należności (postępowania egzekucyjne nie dotyczą jednak tych należności, które zostały zabezpieczone w formie depozytu gotówkowego, tj. zaległości podatkowych w podatku dochodowym od osób prawnych za 1999 r. oraz w podatku od towarów i usług za maj i sierpień 2000 r.).

W postępowaniach egzekucyjnych sprawy znajdują się na różnych etapach (w dwóch postępowaniach sprawy są już na etapie postępowania sądowego, natomiast w jednym – na etapie rozpatrywania zarzutów w sprawie prowadzenia egzekucji przez organ egzekucyjny). Z uwagi na błędy popełnione przy wystawianiu tytułów wykonawczych, stanowiących

podstawę do wszczęcia omawianych postępowań egzekucyjnych, istnieją pewne szanse na zakończenie przedmiotowych spraw korzystnymi rozstrzygnięciami.

W zakresie postępowań zabezpieczających wyróżnić należy postępowania dotyczące istnienia przesłanek do dokonania zabezpieczenia spornych należności podatkowych oraz postępowania dotyczące (naszym zdaniem bezpodstawnego) przedłużania terminu zabezpieczenia tych należności. Obie kategorie postępowań znajdują się już na etapie postępowania sądowego. W przypadku pierwszej kategorii spraw (tj. w zakresie kontroli przesłanek do dokonania zabezpieczenia) WSA w Gdańsku próbował umorzyć postępowania sądowoadministracyjne z uwagi na ich rzekomą bezprzedmiotowość po wygaśnięciu (z mocy samego prawa) decyzji o zabezpieczeniu. Wskutek zaskarżenia tych rozstrzygnięć Naczelny Sąd Administracyjny (dalej „NSA”) wydał już jeden wyrok, w którym nakazał sądowi I instancji merytoryczne rozpatrzenie sprawy. W przypadku drugiej kategorii spraw (tj. w zakresie przedłużenia terminu zabezpieczenia) zapadły cztery korzystne wyroki WSA w Gdańsku, poprzedzone jednak dwunastoma wyrokami wydanymi przez ten sąd na niekorzyść Spółki. Istnieje jednak szansa, iż wskutek zaskarżenia tych niekorzystnych wyroków w drodze skarg kasacyjnych, zostaną one również zweryfikowane przez NSA na korzyść Spółki.

36. Informacje o podmiotach powiązanych

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za dany okres sprawozdawczy. Pozycje te zostały wyeliminowane w procesie konsolidacji.

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007

Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych

Podmiot powiązany	POLNORD - S.A.	OSIEDLE ZIELONE Nieruchomości Sp. z o.o.	PD Development Sp. z o.o.	Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.	Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. Z o.o. SKA	POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.
POLNORD - S.A.	-	54	71	310	55	7 356	89
OSIEDLE ZIELONE Nieruchomości Sp. z o.o.	52	-	-	-	-	-	-
POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	960	-	-	-	-	-	-
POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o.o.	3	-	-	-	-	-	-
PD Development Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	400	-
Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.	782	-	-	-	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	109
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.	181	-	-	-	-	-	-
POLNORD-KOKOSZKI Sp. z o.	50	-	-	-	-	-	-
Razem	2 028	54	71	310	55	7 756	198

W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007

Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych

Podmiot powiązany	POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.	POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.	POLNORD BALTIC CENTER Sp. z o.o.	FPP Powsin Sp. z o.o.	Polnord Sopot I Sp. Z o.o.
POLNORD - S.A.	75	83	59	333	101	6 572	28	-	-
POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	-	-	36	5	1	-	-	-	2,00
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	5	-
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	128	19	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	-	106	-	-	-	-	-	-	-
Prokom Projekt Sp. z o.o.	-	-	30	-	-	-	-	-	-
Razem	202	208	125	338	102	6 572	28	5	2,00

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007

Zakupy od podmiotów powiązanych

Podmiot powiązany	POLNORD - S.A.	OSIEDLE ZIELONE Nieruchomości Sp. z o.o.	POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o.o.	PD Development Sp. z o.o.	Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.
POLNORD - S.A.	-	52	957	3	-	-	769
OSIEDLE ZIELONE Nieruchomości Sp. z o.o.	17	-	-	-	-	-	-
PD Development Sp. z o.o.	79	-	-	-	-	-	-
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	310	-	-	-	-	-	-
Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.	55	-	-	-	-	-	-
Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. Z o.o. SKA	7 356	-	-	-	400	-	-
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	89	-	-	-	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	75	-	-	-	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	83	-	-	-	-	-	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.	59	-	36	-	-	-	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.	333	-	5	-	-	-	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.	101	-	1	-	-	-	-
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.	6 572	-	-	-	-	-	-
POLNORD BALTIC CENTER Sp. z o.o.	28	-	-	-	-	-	-
FPP Powsin Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	5	-
Polnord Sopot I Sp. Z o.o.	-	-	2	-	-	-	-
Razem	15 158	52	1 002	3	400	5	769

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007

Zakupy od podmiotów powiązanych

Podmiot powiązany	POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.	Prokom Projekt Sp. z o.o.	POLNORD-KOKOSZKI Sp. z o
POLNORD - S.A.	-	-	181	-	50
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	-	109	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	128	-	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	19	106	-	-	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o..	-	-	-	30	-
Razem	147	214	181	30	50

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Stan na dzień 31.12.2007		Należności od podmiotów powiązanych					
Podmiot powiązany	POLNORD - S.A.	OSIEDLE ZIELONE Nieruchomości Sp. z o.o.	POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o.o.	PD Development Sp. z o.o.	Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.
POLNORD - S.A.	-	3	5	2	158	14 039	2
OSIEDLE ZIELONE Nieruchomości Sp. z o.o.	13	-	-	-	-	-	-
POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	5 827	-	-	-	-	-	-
POLNORD – WYROBY BETONOWE Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
WENEDA Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Przedsiębiorstwo Projektowo - Techniczne „Promor” Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
PD Development Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.	16	-	-	-	-	-	-
PLP Development Group ZSA	-	-	-	-	-	-	-
Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. Z o.o. SKA	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.	59	-	-	-	-	-	-
POLNORD BALTIC CENTER Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
FPP Powsin Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Prokom Projekt Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD-KOKOSZKI Sp. z o.	17	-	-	-	-	-	-
Polnord Sopot I Sp. Z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Razem	5 931	3	5	2	158	14 039	2

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Stan na dzień 31.12.2007		Należności od podmiotów powiązanych					
Podmiot powiązany	Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. Z o.o. SKA	POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.
POLNORD - S.A.	1 386	2 026	888	6 921	1 924	797	333
OSIEDLE ZIELONE Nieruchomości Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	-	-	-	-	1	-	-
POLNORD – WYROBY BETONOWE Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
WENEDA Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Przedsiębiorstwo Projektowo - Techniczne „Promor” Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
PD Development Sp. z o.o.	209	-	-	-	-	-	-
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
PLP Development Group ZSA	-	-	-	-	-	-	-
Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. Z o.o. SKA	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	-	-	-	19	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	-	112	-	131	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD BALTIC CENTER Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
FPP Powsin Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Prokom Projekt Sp. z o.o.	-	-	-	-	15	-	-
POLNORD-KOKOSZKI Sp. z o.	-	-	-	-	-	-	-
Polnord Sopot I Sp. Z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Razem	1 595	2 138	888	7 071	1 940	797	333

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Stan na dzień 31.12.2007		Należności od podmiotów powiązanych					
Podmiot powiązany	POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.	POLNORD BALTIC CENTER Sp. z o.o.	FPP Powsin Sp. z o.o.	Prokom Projekt Sp. z o.o.	POLNORD-KOKOSZKI Sp. z o.	Polnord Sopot I Sp. Z o.o.	Lublin Property I Sp. z o.o.
POLNORD - S.A.	6 282	328	-	1	1	11	1
OSIEDLE ZIELONE Nieruchomości Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	3	-
POLNORD – WYROBY BETONOWE Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
WENEDA Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Przedsiębiorstwo Projektowo - Techniczne „Promor” Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
PD Development Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	-	-	150	-	-	-	-
Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
PLP Development Group ZSA	-	-	-	-	-	-	-
Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. Z o.o. SKA	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o..	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD BALTIC CENTER Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
FPP Powsin Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Prokom Projekt Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
POLNORD-KOKOSZKI Sp. z o	-	-	-	-	-	-	-
Polnord Sopot I Sp. Z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
 Razem	6 282	328	150	1	1	14	1

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Stan na dzień 31.12.2007

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych

Podmiot powiązany	POLNORD - S.A.	OSIEDLE ZIELONE Nieruchomości Sp. z o.o.	POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	PD Development Sp. z o.o.	Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.
POLNORD - S.A.	-	13	5 825	-	-	16
OSIEDLE ZIELONE Nieruchomości Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-
POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	3	-	-	-	-	-
PD Development Sp. z o.o.	155	-	-	-	-	-
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	14 039	-	-	-	-	-
Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. Z o.o. SKA	1 385	-	-	209	-	-
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	2 023	-	-	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	886	-	-	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	6 918	-	-	-	-	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o..	1 922	-	1	-	-	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.	795	-	-	-	-	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.	331	-	-	-	-	-
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o	6 280	-	-	-	-	-
POLNORD BALTIC CENTER Sp. z o.o.	326	-	-	-	-	-
FPP Powsin Sp. z o.o.	-	-	-	-	150	-
Polnord Sopot I Sp. Z o.o.	11	-	3	-	-	-
Razem	35 073	13	5 829	209	150	16

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Stan na dzień 31.12.2007

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych

Podmiot powiązany	POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.	Prokom Projekt Sp. z o.o.	POLNORD-KOKOSZKI Sp. z o.o.
POLNORD - S.A.	-	-	59,00	-	34,00
OSIEDLE ZIELONE Nieruchomości Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
PD Development Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. Z o.o. SKA	-	-	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	-	112,00	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	19,00	131,00	-	-	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.	-	-	-	15,00	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
POLNORD BALTIC CENTER Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
FPP Powsin Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Polnord Sopot I Sp. Z o.o.	-	-	-	-	-
Razem	19,00	244,00	59,00	15,00	34,00

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Ponadto spółka POLNORD S.A. posiada następujące salda należności długoterminowych z tytułu dopłat do kapitału udzielonych spółkom zależnym:

POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	50
POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o.o.	160
Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.	290
POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	12 467
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o..	1 759
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.	39 687
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.*	2 467
SUMA	56 880

*Na dzień 31.12.2007 zobowiązanie z tytułu niewniesionych przez Polnord dopłat wynosi 530 tys.zł.

W roku 2007 spółka POLNORD S.A. otrzymała zaliczki na poczet przyszłych dostaw w następującej wysokości:

POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o..	5 342
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.	120 510
SUMA	125 852

36.1. Jednostka dominująca całej Grupy

Na 31.12.2007 PROKOM INVESTMENTS SA był akcjonariuszem posiadającym największy udział w kapitale zakładowym POLNORD SA (głosach na WZA).

36.2. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę:

Podmiotem mającym znaczący wpływ na Spółkę na dzień 31.12.2007 był PROKOM INVESTMENTS SA posiadający bezpośrednio 37,64% w kapitale zakładowym POLNORD SA oraz pośrednio 18,09% poprzez spółkę zależną Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o.

W roku 2007 r. miały miejsce następujące transakcje z podmiotem o znaczącym wpływie na Grupę:

Transakcje z jednostką dominującą:

- 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 ma 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.

- W dniu 10.09.2007 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA ("Prokom"), umowę inwestycyjną, na podstawie, której Prokom zobowiązał się do wniesienia aportem do POLNORD SA udział wynoszący 1/3 części w nieruchomości stanowiącej działki gruntów o łącznej powierzchni 103,8 ha położonej w Dopiewcu koło Poznania ("Nieruchomość"), którego wartość strony określiły na kwotę 24 mln zł. Nieruchomość zlokalizowana jest 4 km od granic administracyjnych Poznania (10 km od centrum miasta), w bezpośredniej bliskości autostrady A-2 oraz kolei podmiejskiej.

W zamian za powyższy aport Prokom będzie miał prawo do objęcia 169.133 akcji POLNORD SA, emitowanych w ramach kapitału docelowego w drodze emisji nowych akcji kierowanej do Prokom, po cenie zamknięcia na GPW w dniu 10.09.2007 r., tj. 141,90 zł za akcję.

Na powyższej nieruchomości zostanie zrealizowany projekt deweloperski o łącznej powierzchni 360 tys. m² PUM, w związku z czym udział przypadający POLNORD SA odpowiada 120 tys. m² PUM.

- W związku z przejęciem, za zgodą Spółki, przez Prokom Investments SA długu Pol-Aqua SA z tytułu umów zbycia Przedsiębiorstwa Generalnego Wykonawstwa, w zakresie zapłaty ceny sprzedaży za Przedsiębiorstwo, Spółka zawarła z Prokom Investments w dniu 30.03.2007 r. umowę (zmienioną aneksem nr 1 z dnia 10.04.2007 r.), 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 73.553.643,24 zł. Pozostała część wierzytelności Spółki w stosunku do Prokom Investments SA w wysokości 26.446.356,76 zł, która nie uległa umorzeniu w wyniku powyższego potrącenia została zapłacona w trzech ratach, ostatnia w dniu 31.05.2007 r.

- W dniu 10.08.2007 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA, umowę objęcia akcji i wniesienia wkładu niepieniężnego na pokrycie akcji.

Na podstawie powyższej umowy POLNORD SA zaoferował Prokom Investments SA 850.077 akcji zwykłych serii I za łączną cenę emisyjną wynoszącą 107.653.751,28 zł. Powyższe akcje zostały objęte przez Prokom Investments SA w zamian za wkład niepieniężny w postaci

prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o powierzchni 112.867 m², wchodzącej w skład nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów przy ulicy Klimczaka. Jednocześnie Prokom Investments SA przeniósł na POLNORD SA prawo użytkowania wieczystego działki gruntu, o którym mowa powyżej.

- W dniu 17.08.2007 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA oraz Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o., spółką zależną od Prokom Investments SA, umowy objęcia akcji i wniesienia wkładów niepieniężnych na pokrycie akcji.

Na podstawie powyższych umów, POLNORD SA zaoferował Prokom Investments SA oraz Osiedlu Wilanowskiemu Sp. z o.o. łącznie 3.992.977 akcji zwykłych serii J za cenę emisyjną wynoszącą 505.670.653,36 zł. W ramach powyższej emisji, Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. złożyło oświadczenie o objęciu 3.162.451 akcji serii J za kwotę 400.492.794,64 zł, zaś Prokom Investments SA złożył oświadczenie o objęciu 830.526 akcji za kwotę 105.177.858,72 zł.

Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. objęło akcje w zamian za wkład niepieniężny w postaci 731.407/792.557 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów przy ul. Klimczaka i ul. Przyczółkowej o powierzchni 601.541 m² (60,1 ha).

Prokom Investments SA objął akcje w zamian za wkład niepieniężny w postaci:

- pozostałego udziału, tj. 61.150/792.557 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, o której mowa powyżej,
- prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o łącznej powierzchni 182.071 m² (18,2 ha), położonych w Warszawie, w dzielnicy Wilanów przy ul. Klimczaka, ul. Przyczółkowej i Alei Wilanowskiej,
- 150 udziałów o łącznej wartości nominalnej 7.500,00 zł, w Robygm Wilanów II Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, dających prawo do 15% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Robygm Wilanów II Sp. z o.o. jest spółką celową prowadzącą przedsięwzięcie deweloperskie polegające na wybudowaniu i sprzedaży w latach 2007-2010 mieszkań zlokalizowanych w Warszawie, w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 58 tys. m² PUM.
- 200 udziałów o łącznej wartości nominalnej 10.000,00 zł w Robygm Morena Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, dających prawo do 20% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Robygm Morena Sp. z o.o. jest spółką celową prowadzącą przedsięwzięcie deweloperskie polegające na wybudowaniu i sprzedaży w latach 2009-2012 mieszkań zlokalizowanych w Gdańsku, w dzielnicy Morena o łącznej powierzchni ok. 115 tys. m² PUM.
- 1.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 100.000,00 zł w Prokom - Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, dających prawo do 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Prokom Projekt Sp. z o.o. jest podmiotem posiadającym 33% udziałów w przedsięwzięciu deweloperskim, pod nazwą „Królewskie Przedmieście” prowadzonym wspólnie z TFI Skarbiec. Przedsięwzięcie to polega na wybudowaniu i sprzedaży w latach 2007-2008 mieszkań zlokalizowanych w Warszawie, w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 33 tys. m² PUM.

W wykonaniu umów objęcia akcji serii I oraz serii J, Spółka stała się użytkownikiem wieczystym gruntów zlokalizowanych w Wilanowie o łącznej powierzchni 896.479 m²

(89,6 ha), w tym pod zabudowę mieszkalną i komercyjną przeznaczonych jest 521.204 m² (52,1 ha), zaś resztę powierzchni stanowią grunty przeznaczone na przyszłe drogi oraz tereny zielone. Wszystkie pozyskane przez Spółkę grunty są w pełni opłacone, nieobciążone i są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zarząd POLNORD SA przyjął wartość wniesionego aportu w postaci prawa wieczystego użytkowania ww. gruntów w wysokości 573.324.400,00 zł. Całość aportu w postaci prawa wieczystego użytkowania gruntów zlokalizowanych w Wilanowie o łącznej powierzchni 89,6 ha stanowi dla Spółki aktywa obrotowe prezentowane w bilansie pod pozycją Zapasy. Z uwagi na brak porównywalnych rynkowych transakcji sprzedaży gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne i tereny zielone oraz trudności w oszacowaniu przewidywalnego terminu otrzymania przez Spółkę odszkodowań od właściwego organu za wydzielone drogi publiczne, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie ich wartości netto możliwej do uzyskania. Mając na uwadze powyższe, Spółka przyjęła, iż wartość 1m² wnoszonych gruntów pod zabudowę została określona na 1.100,- zł tj. łącznie 573.324.400,00 zł, natomiast bilansowa wartość gruntów przeznaczonych pod drogi i tereny zielone wynosi zero. Skutki uzyskania korzyści ekonomicznych związanych z terenami przeznaczonymi pod drogi i tereny zielone, zostaną zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym za okres, w którym zaistnieją wiarygodne przesłanki zwiększenia ich wartości netto możliwej do uzyskania.

➤ Pożyczki

- W dniu 04.07.2007 r. POLNORD SA zawarł z PROKOM Investments SA (dominujący akcjonariusz), jako Pożyczkodawcą, umowę pożyczki w wysokości 8.000.000,- zł, z terminem spłaty do dnia 30.06.2008 r.
- Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. posiada wobec PROKOM Investments SA na dzień 31.12.2007 r. zobowiązanie z tytułu otrzymanych pożyczek wraz z naliczonymi odsetkami w łącznej kwocie 53.017 tys. zł, z czego 25.978 tys. zł przypada na Grupę POLNORD SA. Termin spłaty ww. zobowiązań określono na 31.12.2009 r.

➤ Poręczenia udzielone za zobowiązania POLNORD SA:

- a) Prokom Investments SA (znaczący akcjonariusz) poręczył kredyt w wysokości 18.000.000,- zł udzielony w dniu 22.03.2007 r. POLNORD SA przez DZ Bank Polska SA. Kwota poręczenia wynosi 21.500.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 30.06.2008 r.
- b) W dniu 21.06.2007 r. Prokom Investments SA poręczył kredyt w wysokości 25.000.000,- zł, udzielony w dniu 21.06.2007 r. POLNORD SA przez BRE Bank SA. Kwota poręczenia wynosi 25.000.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 30.06.2008 r.
- c) W dniu 03.08.2007 r. Prokom Investments SA poręczył kredyt w wysokości 25.000.000,- zł, udzielony w dniu 03.08.2007 r. POLNORD SA przez BRE Bank SA. Kwota poręczenia wynosi 25.000.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 31.07.2008 r.
- d) Ponadto Grupie zostało udzielone poręczenie przez PROKOM Investments SA kredytu zaciągniętego przez POLNORD SA w dniu 29.03.2006 w wys. 8 300 tys. USD. Kwota poręczenia wynosi 8 300 tys. USD z terminem ważności do 30.03.2008 r.

Powyższe poręczenia stanowiły na dzień 31.12.2007 r. należności warunkowe Grupy POLNORD SA.

POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2007 do 31.12.2007
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA według stanu na dzień 31.12.2007

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENT SA	PROKOM SOFTWARE SA	RAZEM
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki	-	-	-
2. Stan należności krótkoterminowych	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług	-	-	-
b) pozostałe	-	-	-
3. Inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
a) pożyczki	-	-	-
Kazem należności i inwestycje - aktywa	-	-	-
4. Stan Zobowiązań długoterminowych	25 978	-	25 978
a) pożyczki	25 978	-	25 978
b) pozostałe	-	-	-
c) Stan zobowiązań krótkoterminowych	8 434	49	8 482
a) z tytułu dostaw i usług	184	49	233
b) pożyczki	8 249	-	8 249
Kazem zobowiązania	34 412	49	34 460

Przychody wzajemnych transakcji z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007 - przychody w PLN

1. Sprzedaż	-	-	-
a) produkty	-	-	-
b) usługi	-	-	-
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-
3. Pozostałe przychody operacyjne	4	-	4
4. Ze sprzedaży środków trwałych	-	-	-
5. Przychody finansowe	-	-	-
Kazem	4	-	4

Zakupy i koszty wzajemnych transakcji z jednostką spoza grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007 - zakup w PLN

1. Zakupy	98	1 412	1 510
a) materiałów	-	-	-
b) usług	95	1 412	1 508
c) pozostałe koszty	3	-	3
2. Zakupy towarów	12	-	12
3. Pozostałe koszty operacyjne	1	-	1
4. Zakup środków trwałych	-	8	8
5. Koszty finansowe	1 023	-	1 023
Kazem	1 133	1 421	2 554

36.3. Jednostka stowarzyszona

W okresie od dnia 08.01.2007 r. do dnia 03.11.2007 r. POLNORD SA zawarł z PLP Development Group ZSA, spółką, w której posiada 50% udziałów, jako Pożyczkobiorcą, umowę pożyczki wraz z aneksami na łączną kwotę 15.003.000,- USD. Aneks do umowy pożyczki, o największej wartości, został zawarty w dniu 11.09.2007 r. na kwotę 8.785.000,- USD, tj. 24.170.171,- zł, z terminem spłaty do dnia 30.06.2009 r.

36.4. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane są na warunkach rynkowych.

36.5. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie sprawozdawczym nie udzielono pożyczek członkom Zarządów spółek z Grupy.

36.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W roku 2007 została zawarta umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z garażem pomiędzy spółką FADESA PROKOM POLSKA Sp. z o.o. a jej członkiem Zarządu. Warunki umowy nie odbiegały od warunków stosowanych w podobnych umowach z klientami Spółki.

36.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

	Za okres	Za okres
	od 01.01.2007	od 01.01.2006
	do 31.12.2007	do 31.12.2006
Nota 36.8 - Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy-ZARZĄD		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	3 844	2 884
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne		5
Świadczenia po okresie zatrudnienia		
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy zakaz konkurencji	54	490
Świadczenia pracownicze w formie warrantów na akcje własne	7 849	
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadrze kierowniczej	11 747	3 379
Zarząd	9 881	2 249
Rada Nadzorcza	286	271
Zarząd – jednostki zależne lub stowarzyszone	2 060	1 130
Rada Nadzorcza – jednostki zależne lub stowarzyszone	390	134
Razem	12 617	3 784

37. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

37.1. Czynniki ryzyka finansowego

Działalność Grupy narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego, w tym na zmiany rynkowych cen instrumentów dłużnych i kapitałowych, wahania kursów walutowych oraz stóp procentowych. Ogólny program zarządzania ryzykiem przez Grupę koncentruje się na nieprzewidywalności rynków finansowych i stara się minimalizować ich potencjalne negatywne wpływy na wyniki finansowe Grupy.

37.2. Ryzyko kredytowe

Aktywami finansowymi Grupy, które narażone są na koncentrację ryzyka kredytowego są rozrachunki z podmiotami powiązanymi oraz należności z tytułu dostaw i usług. Należności z tytułu dostaw i usług, które są prezentowane w sprawozdaniu finansowym po pomniejszeniu o odpis aktualizujący na nieściągalne należności, odzwierciedlają charakter działalności Grupy, który polega na realizowaniu stosunkowo niewielkiej liczby kontraktów o dużych wartościach.

Zdaniem Zarządu jednostki dominującej, ryzyko kredytowe, na jakie narażona jest Grupa, zostało poprawnie ocenione. Zostało ono odzwierciedlone w księgach poprzez dokonanie stosownych odpisów od należności.

37.3. Ryzyko kursowe

Niektóre kontrakty zawarte są w walutach innych, niż PLN, co powoduje narażenie na ryzyko kursowe. Nie stosuje się zabezpieczenia przepływów pieniężnych związanych z powyższymi kontraktami przy pomocy pochodnych instrumentów finansowych z uwagi na nieefektywność takiego rozwiązania. W przypadku największych kontraktów, zawartych w innych walutach, niż PLN, został zastosowany mechanizm denominowania większości kosztów w tej samej walucie.

37.4. Ryzyko stopy procentowej

Zyski Grupy oraz przepływy pieniężne z działalności operacyjnej są do pewnego stopnia narażone na zmiany stóp procentowych, ponieważ znaczna część kredytów i pożyczek Grupy charakteryzuje się zmiennym oprocentowaniem.

Grupa posiada instrumenty kapitałowe, które nie są narażone na ryzyko stopy procentowej. Pożyczki udzielane podmiotom powiązanym oprocentowane są według stałej lub zmiennej stopy procentowej, co nie wpływa jednak na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Pożyczki o zmiennym oprocentowaniu narażone są na ryzyko spadku lub wzrostu stopy procentowej.

Nie wykorzystuje się zabezpieczających instrumentów finansowych lub innych podobnych działań służących złagodzeniu ryzyka stopy procentowej z uwagi na ich nieefektywność kosztową.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

37.5. Ryzyko związane z płynnością

Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez utrzymywanie odpowiednich sald środków pieniężnych i zbywalnych papierów wartościowych, a także zapewnienia niezbędnych środków finansowania w postaci linii kredytowych. Celem Grupy jest zapewnienie takiego poziomu finansowania, który jest wystarczający z punktu widzenia realizowanej działalności.

38. Instrumenty finansowe

38.1. Wartości godziwe

W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007 nie wystąpiły różnice pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą instrumentów finansowych Grupy.

38.2. Ryzyko stopy procentowej

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

Nota 38.2 - Ryzyko stopy procentowej

Stan na 31.12.2007

Oprocentowanie stałe	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje pożyczkowe							-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu							-
Obligacje							-
Kredyty bankowe na kwotę _____ złotych	23	25					48
Umarzalne akcje uprzywilejowane zamienne na akcje zwykłe							-
Oprocentowanie zmienne	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe							-
Kredyty w rachunku bieżącym	6 762						6 762
Kredyty bankowe na kwotę _____ złotych	51 315	51 552	94 821	432	432	2 919	201 471
Udział w kredycie/pożyczce zaciągniętym przez wspólne przedsięwzięcie	71 065	23 978					95 043
Zabezpieczony kredyt bankowy							-
Pożyczka	8 249						8 249
Kontrakt swap na zamianę stóp procentowych							-
Kredyt odnawialny	6 210						6 210
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	422	478	191	22			1 113

Stan na 31.12.2006

Oprocentowanie zmienne	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Kredyty w rachunku bieżącym							
Kredyty bankowe	158 894	14 205	1 050	451	432	3 350	178 382
Udział w kredycie zaciągniętym przez wspólne przedsięwzięcie		3 434	32 487				35 921
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	1 606	191	67	24	22		1 910
Bony dłużne	4 900						4 900

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

38.3. Zabezpieczenia

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

39. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Grupie kształtowało się następująco:

Nota 39 - Struktura zatrudnienia	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Zarząd Jednostki Dominującej	5	3
Zarządy Jednostek z Grupy	26	12
Administracja	63	128
Dział sprzedaży	26	16
Pion produkcji	60	320
Pozostali	92	187
Razem *	272	666

* w tym 43 osób zatrudnionych w oddziale Polnord SA w Eschborn w Niemczech

40. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu, na który sporządzano sprawozdanie finansowe za 2007 r., wystąpiły następujące istotne zdarzenia:

a) Zawiązanie spółki Polnord Inżynieria Sp. z o.o.

W dniu 11.01.2008 r. POLNORD SA zawarł spółkę pod firmą POLNORD INŻYNIERIA Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów.

Spółka POLNORD INŻYNIERIA Sp. z o. o. zawiązana została w celu realizacji robót inżyniersko-instalacyjnych, w zakresie obiektów drogowych, mostowych i sportowych oraz infrastruktury, wykonywanych na rzecz inwestorów zewnętrznych, a także na potrzeby projektów inwestycyjnych realizowanych przez POLNORD SA lub spółki z Grupy Kapitałowej POLNORD SA.

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

b) Umowa sprzedaży projektu deweloperskiego w Gdańsku

W dniu 16.01.2008 r. POLNORD SA zawarł z osobą prawną („Kupujący”) przedwstępną umowę, w której strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży („Umowa Przyrzeczona”), projektu deweloperskiego w skład którego wchodzi: prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z posadowionymi na nim budynkami o łącznej powierzchni 2,1140 ha, położonego w Gdańsku przy Alei Rzeczypospolitej („Nieruchomość”), prawa wynikające z

decyzji o warunkach zabudowy oraz projekt budowlany sporządzony na potrzeby uzyskania pozwolenia na budowę (łącznie zwane „Projekt Deweloperski”).

Cenę za Projekt Deweloperski strony ustaliły na kwotę netto 46,0 mln zł.

W ramach Projektu Deweloperskiego, POLNORD SA zamierzał, w latach 2008 - 2011, wybudować i sprzedać mieszkania w budynkach wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej 38.060 m².

W dniu 29.02.2008 r. POLNORD SA na mocy umowy sprzedaży zbył Nieruchomość. Ponadto zbyte zostały również prawa autorskie do projektu budowlanego. Jako, iż łączna wartość ewidencyjna składników Projektu Deweloperskiego w księgach rachunkowych POLNORD SA wynosi ok. 9,0 mln zł, Zarząd szacuje, że zysk na transakcji wyniesie ok. 37,0 mln zł brutto i zostanie wykazany w sprawozdaniu finansowym POLNORD SA za I kwartał 2008 r.

c) Zawiązanie spółki celowej Polnord Szczecin I Sp. z o.o.

W dniu 05.02.2008 r. POLNORD SA zawiązał spółkę celową pod firmą POLNORD SZCZECIN I Sp. z o. o. z siedzibą w Szczecinie, w której objął 100% udziałów.

Spółka POLNORD SZCZECIN I Sp. z o. o. zawiązana została w celu realizacji projektu deweloperskiego polegającego na wybudowaniu osiedla mieszkaniowego wraz z lokalami usługowymi o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 44,5 tys. m² na gruncie o powierzchni 3,7542 ha położonym w Szczecinie. Projekt realizowany będzie w latach 2008-2012.

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

d) Pozyskanie gruntów w Sopocie, przy ul. W. Łokietka

W dniu 13.02.2008 r. POLNORD SA zawarł z osobą prawną ("Zbywający") umowę objęcia akcji w zamian za aport oraz umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu.

Przedmiotem powyższych umów jest pozyskanie przez Spółkę gruntów o łącznej powierzchni 9.474 m² zlokalizowanych w centrum Sopotu przy ulicy Władysława Łokietka 17-19 („Nieruchomość”).

Zbywający objął, w zamian za wkład niepieniężny w postaci prawa użytkowania wieczystego działki o powierzchni 8.636 m² należącej do Nieruchomości 335.006 akcji Spółki serii M, emitowanych w ramach kapitału docelowego, na podstawie par. 6 ze znaczką 1 Statutu Spółki, po jednostkowej cenie emisyjnej 153,43 zł za jedną akcję. Dodatkowo na podstawie umowy sprzedaży, Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego działki o powierzchni 838 m² należącej do Nieruchomości za cenę netto 5.000.000,- zł.

Na Nieruchomości, objętej aktualnym miejscowym planem zagospodarowania, Spółka zamierza zrealizować, w latach 2008-2009, projekt deweloperski polegający na budowie apartamentów o wysokim standardzie o łącznej powierzchni około 10,5 tys. m² PUM.

e) Zawiązanie spółki celowej Polnord Sopot II Sp. z o.o.

W dniu 21.02.2008 r. POLNORD SA zawiązał spółkę celową pod firmą POLNORD SOPOT II Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów.

Spółka POLNORD SOPOT II Sp. z o. o. zawiązana została w celu realizacji projektu deweloperskiego opisanego powyżej w pkt. d).

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

f) Przystąpienie do Programu Opcji Menedżerskich osób uprawnionych

W dniu 27.02.2008 r. do Programu Opcji Menedżerskich („Program OM”) przystąpiły kolejne Osoby Uprawnione nabywając prawa do objęcia łącznie 79.928 Warrantów serii A1, A2, A3 oraz 6.800 Warrantów serii A4.

Cena emisyjna Akcji dla Warrantów serii A4 została określona na 120,- zł. Wykonanie praw z Warrantów serii A4 do objęcia Akcji będzie mogło być zrealizowane od dnia wydania Warrantów serii A4 do dnia 28.06.2010 r.

W związku z przystąpieniem do Programu OM Osób Uprawnionych w dniu 27.02.2008 r., Spółka, stosownie do wymagań Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, jest zobowiązana do wyceny do wartości godziwej poszczególnych grup Warrantów na kolejne dni przyznawania do nich praw. Ustalone w ten sposób kwoty („Kwoty Warrantów”) obciążają koszty wynagrodzeń Spółki w okresach, w których przyznanie uprawnień miało miejsce. W związku z tym, zgodnie z szacunkami Spółki, koszty wynagrodzeń Spółki za I kwartał 2008 r. zostaną powiększone o kwotę 3,1 mln zł.

g) Zawarcie umowy o przeprowadzenie emisji obligacji

W dniu 27.02.2008 r. Spółka zawarła z Bankiem Pekao SA w Warszawie Umowę emisyjną („Umowa”) dotyczącą zorganizowania i przeprowadzenia emisji obligacji dla POLNORD SA, do łącznej kwoty 400.000.000,- zł.

POLNORD SA, powyższą Umową, ustanowił Bank Pekao SA swoim Agentem, Agentem ds. Płatności, Dealerem i Depozytariuszem.

Na mocy Umowy Spółka wyemituje niezabezpieczone obligacje w seriach („Obligacje”), o terminie zapadalności od 3 do 7 lat i jednostkowej wartości nominalnej 10.000,- zł lub wielokrotność tej kwoty, w oparciu o ustawę o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 roku (Dz. U. Nr 83, poz. 420 z późniejszymi zmianami).

Obligacje wyemitowane zostaną w formie zdematerializowanej na okaziciela i nie będą przedmiotem oferty publicznej w rozumieniu art. 3.1. Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Sprzedaż będzie przeprowadzana w formie bezpośredniego oferowania Obligacji zamkniętemu gronu inwestorów.

Oprocentowanie Obligacji oparte będzie na warunkach rynkowych.

Środki pozyskane z emisji obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie projektów deweloperskich w Polsce i Rosji oraz akwizycje gruntów i przejęcia innych firm deweloperskich w regionie Europy Centralnej i Wschodniej.

h) Zawarcie przedwstępnej umowy najmu z ASSECO Poland SA

W dniu 28.02.2008 r. Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka w 100% zależna od POLNORD SA („Wynajmujący”), zawarła z ASSECO Poland SA z siedzibą w Rzeszowie („Najemca”) przedwstępną umowę najmu („Umowa”) powierzchni wynoszącej ok. 18.000 m² oraz 630 miejsc parkingowych w kompleksie biurowym klasy „A” („Projekt”), który zostanie wybudowany w ramach realizacji pierwszego etapu przedsięwzięcia

deweloperskiego pod nazwą „Park Technologiczny” na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie, którego realizacja rozpocznie się w tym roku.

Strony postanowiły, iż umowa najmu („Umowa Przyrzeczona”) zostanie zawarta nie później niż do dnia 01.02.2011 r., po nabyciu przez Wynajmującego od POLNORD SA prawa użytkowania wieczystego działek, na których zlokalizowany będzie Projekt oraz po rozpoczęciu przez Wynajmującego budowy Projektu na podstawie pozwolenia na budowę.

Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta na okres 10 lat, a jej szacunkowa wartość za powyższy okres wynosi ok. 160 mln zł. Miesięczny czynsz najmu za jeden metr kwadratowy całkowitej powierzchni Projektu został określony w Umowie na 17,50 EUR, natomiast miesięczny czynsz najmu miejsca parkingowego został określony na 350,00 zł. Stawka czynszu za powierzchnie Projektu będzie waloryzowana rocznie wg Zharmonizowanego Wskaźnika Cen Konsumpcyjnych UE, począwszy od drugiej rocznicy zawarcia Umowy.

Strony dopuszczają możliwość rezygnacji przez Najemcę z wynajęcia 3.000 m² powierzchni, pod warunkiem pisemnego poinformowania o tym fakcie Wynajmującego, nie później niż na 6 miesięcy przed planowaną datą zawarcia Umowy Przyrzeczonej.

Projekt zostanie przekazany Najemcy w terminie do 31.08.2011 r. W przypadku gdy Wynajmujący nie przekaze Najemcy Projektu w powyższym terminie i opóźnienie to przekroczy 120 dni, Najemcy przysługiwać będzie prawo rozwiązania Umowy Przyrzeczonej, a w przypadku skorzystania z tego prawa – prawo żądania od Wynajmującego kary umownej w wysokości równej czynszowi dzierżawnemu za okres od 31.08. 2011 r. do dnia rozwiązania Umowy.

i) Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego POLNORD SA

Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 29.02.2008 r., zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA. Kapitał zakładowy Spółki, w związku z uchwałą nr 2 NWZA z dnia 23.03.2007 r., został podwyższony z kwoty 34.956.752,00 zł do kwoty 35.626.764,00 zł, w wyniku emisji akcji zwykłych na okaziciela serii M o wartości nominalnej 2,00 zł każda.

Po zarejestrowaniu, kapitał zakładowy POLNORD SA dzieli się na 17.813.382 akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 2,00 zł każda, z tego:

- akcje serii A - 178.000,
- akcje serii B - 307.000,
- akcje serii C - 485.000,
- akcje serii D - 750.000,
- akcje serii E - 1.940.000,
- akcje serii F - 5.000.000,
- akcje serii G - 3.975.322,
- akcje serii I - 850.077,
- akcje serii J - 3.992.977,
- akcje serii M - 335.006.

Ogólna liczba głosów, wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji, wynosi 17.813.382 głosy.

j) Wprowadzenie do obrotu giełdowego akcji serii M oraz rejestracja akcji w KDPW

Z dniem 18.03.2008 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA wprowadził, w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym, 335.006 akcji zwykłych na okaziciela serii M POLNORD SA o wartości nominalnej 2,00 zł każda i jednostkowej cenie emisyjnej 153,43 zł.

Gdynia, dnia 24 kwietnia 2008 roku