



**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
POLNORD SA
ZA OKRES
OD DNIA 01 STYCZNIA 2008 DO DNIA 31 GRUDNIA 2008 ROKU
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

GDYNIA, KWIECIEŃ 2009

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia 2008 roku
(w tysiącach złotych)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	Nota	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007
Przychody ze sprzedaży	13.1	194 830	65 482
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		153 603	44 457
od jednostek powiązanych		70 914	9 970
Przychody ze sprzedaży usług		40 382	20 689
od jednostek powiązanych		11 853	1 256
Przychody z wynajmu		845	336
od jednostek powiązanych		747	284
Koszt własny sprzedaży	13.2	(124 080)	(46 281)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		70 750	19 201
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	13.3	18 012	
Koszty sprzedaży		(1 135)	
Koszty ogólnego zarządu		(32 260)	(27 398)
Pozostałe przychody operacyjne	13.4	7 838	39 260
Pozostałe koszty operacyjne	13.5	(26 613)	(6 740)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		36 592	24 323
Przychody finansowe	13.6	23 060	2 514
Koszty finansowe	13.7	(6 309)	(4 877)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej			
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej			
Zysk (strata) brutto		53 343	21 960
Podatek dochodowy	14	(12 557)	(5 372)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		40 786	16 588
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	15.1	(1 439)	71 334
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy		39 347	87 922
Przypisany:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		39 347	87 922
Akcjonariuszom mniejszościowym			
Wskaźniki za okres:	17.1		
Zysk (strata) netto za okres		39 347	87 922
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres		40 786	16 588
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		17 881 779	14 121 410
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		17 881 779	14 121 410
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)		2,20	6,23
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)		2,28	1,17
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)		2,20	6,23
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)		2,28	1,17

BILANS

na dzień 31 grudnia 2008 roku

(w tysiącach złotych)

BILANS	Nota	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
AKTYWA			
Aktywa trwałe		429 957	279 352
Rzeczowe aktywa trwałe	19	3 857	2 812
Nieruchomości inwestycyjne	20	43 425	487
Wartości niematerialne	21	231	32
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	22	175 262	175 052
Inwestycje w jednostkach stow. wycenianych metodą praw własności			
Aktywa finansowe	23, 24	73 700	32 923
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	14.1	7 127	11 166
Należności długoterminowe		126 355	56 880
Kwoty należne od odbiorców			
Wartość firmy	23		
Pozostałe aktywa trwałe			
Aktywa obrotowe		889 406	703 630
Zapasy	26	667 721	613 876
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27	54 829	36 226
Inwestycje w papiery przeznaczone do obrotu			
Krótkoterminowa część długoterminowych aktywów finansowych			
Kwoty należne od odbiorców			628
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		152 670	41 836
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych		2 308	979
Należności z tytułu podatku dochodowego		893	1 155
Rozliczenia międzyokresowe		8 107	2 067
Depozyty krótkoterminowe			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28	2 878	6 863
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15.2	5 664	2 968
SUMA AKTYWÓW		1 325 027	985 950
PASYWA			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		940 074	793 952
Kapitał podstawowy	29.1	36 230	34 957
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		856 413	758 654
Akcje własne			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej			
Pozostałe kapitały rezerwowe	29.3	60 358	52 615
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(12 927)	(52 274)
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych			
Kapitał własny ogółem		940 074	793 952
Zobowiązania długoterminowe		33 699	10 010
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	30	24 774	6 301
Rezerwy	31	285	251
Pozostałe zobowiązania		683	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14.1	7 957	3 458
Rozliczenia międzyokresowe			
Zobowiązania krótkoterminowe		350 744	181 063
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32	59 387	13 195
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek			146
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	30	16 277	6 210
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	30	88 267	22 454
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych	32	343	1 029
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego			
Pozostałe zobowiązania finansowe			
Rozliczenia międzyokresowe	32	798	835
Kwoty należne odbiorcom		165 527	125 864
Rezerwy	31	20 145	11 330
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	15.2	510	925
Zobowiązania razem		384 953	191 998
SUMA PASYWÓW		1 325 027	985 950

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia 2008 roku

(w tysiącach złotych)

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto	51 904	111 044
Korekty o pozycje:	(33 976)	(99 428)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		
Amortyzacja	766	707
Odsetki i dywidendy, netto	(3 207)	1 921
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(1 939)	(97 831)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(67 470)	33 916
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	19 991	8 678
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	43 790	(10 671)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(6 077)	(31 678)
Zmiana stanu rezerw	8 849	(2 780)
Podatek dochodowy zapłacony	(3 737)	(10 680)
Pozostałe	(24 942)	8 990
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	17 928	11 616
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	37 941	26 492
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	170	
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	324	129
Sprzedaż aktywów finansowych	2 878	
Dywidendy otrzymane	30	32
Odsetki otrzymane	1 583	331
Pozostałe	32 956	26 000
Wydatki	(148 415)	(71 273)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(2 140)	(1 175)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		
Nabycie aktywów finansowych	(264)	(18 007)
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych		
Splata udzielonych pożyczek	(110 906)	(52 091)
Udzielenie pożyczek		
Pozostałe	(35 105)	
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(110 474)	(44 781)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	183 338	58 964
Wpływy z tytułu emisji akcji		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	137 338	58 964
Pozostałe	46 000	
Wydatki	(94 777)	(65 057)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(511)	(1 298)
Splata pożyczek/kredytów	(57 616)	(59 956)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym		
Odsetki zapłacone	(5 650)	(2 973)
Pozostałe	(31 000)	(830)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	88 561	(6 093)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3 985)	(39 258)
Różnice kursowe netto		
Środki pieniężne na początek okresu	6 863	46 121
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	2 878	6 863
O ograniczonej możliwości dysponowania	29	8
Działalność zaniechana	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007
Przepływy z środków pieniężnych netto		
Przepływy z działalności operacyjnej	(78)	(13 376)
Przepływy z działalności inwestycyjnej		(3)
Przepływy z działalności finansowej		(777)
Wpływy / (wypływy) środków pieniężnych netto	(78)	(14 156)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH za okres od dnia 01 stycznia 2008 do dnia 31 grudnia 2008 roku (w tysiącach złotych)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Razem
Na dzień 01.01.2007	25 271	156 042	35 584	(140 196)	76 701
Korekty błędów					
Zmiany zasad rachunkowości			6 797		6 797
Na dzień 01.01.2007 (po przekształceniu)	25 271	156 042	42 381	(140 196)	83 498
Różnice kursowe z przeszacowania			(350)		(350)
Przychody/koszty za rok obrotowy rozpoznane bezpośrednio w kapitale własnym					
Kapitał przyjęty na skutek fuzji					
Zysk / strata za rok obrotowy				87 922	87 922
Emisja akcji	9 686	603 638			613 324
Koszty emisji akcji		(1 026)			(1 026)
Nadwyżka wartości aportu nad wartością emisyjną					
Sprzedaż oddziału			(20)		(20)
Program Opcji Menedżerskich			10 604		10 604
Inne					
Na dzień 31.12.2007	34 957	758 654	52 615	(52 274)	793 952
Na dzień 01.01.2008	34 957	758 654	52 615	(52 274)	793 952
Korekty błędów					
Zmiany zasad rachunkowości					
Na dzień 01.01.2008 (po przekształceniu)	34 957	758 654	52 615	(52 274)	793 952
Różnice kursowe z przeszacowania			616		616
Zysk / strata za rok obrotowy				39 347	39 347
Emisja akcji	1 273	97 975			99 248
Koszt emisji akcji		(216)			(216)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego					
Program Opcji Menedżerskich			7 126		7 126
Inne			1		1
Na dzień 31.12.2008	36 230	856 413	60 358	(12 927)	940 074

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści, takie jak „Spółka”, „POLNORD SA”, „POLNORD”, „Spółka Dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki POLNORD SA, natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa POLNORD” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi POLNORD SA jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji.

1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje okres od 01.01.2008 do 31.12.2008 roku i zawiera odpowiednie dane porównawcze za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007 roku oraz na dzień 31.12.2007 roku.

Dane Spółki:

Pełna nazwa (firma)	POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba	do 14.01.2009 r. 81-321 Gdynia, ul. Podolska 21 od 15.01.2009 r. 81-310 Gdynia, ul. Śląska 35/37
Numer KRS	0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP	583-000-67-67
Numer identyfikacyjny REGON	742457
PKD (2004)	7011Z - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości (działalność deweloperska)

Podstawowym przedmiotem działalności POLNORD SA jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. POLNORD SA realizuje projekty deweloperskie samodzielnie oraz poprzez spółki celowe.

Czas trwania Spółki na dzień 31.12.2008 jest nieoznaczony.

2. Informacja o jednostkach powiązanych

POLNORD SA jest jednostką dominującą Grupy POLNORD SA

W skład Grupy na 31.12.2008 r. wchodzi POLNORD SA i następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

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 %
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.	Lublin Property I Sp. z o.o.	Lublin	50.000	100,00 %
13.	POLNORD Inżynieria Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
14.	POLNORD Szczecin I Sp. z o.o.	Szczecin	50.000	100,00 %
15.	POLNORD Sopot I Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
16.	POLNORD Sopot II Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
17.	POLNORD – INVEST Sp. z o. o.	Warszawa	11.867.000	100,00 %
18.	OSIEDLE ZIELONE – NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	Gdynia	226.000	100,00 %
19.	POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
20.	Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o. o.	Sopot	226.000	90,22 %
21.	PMK BAU UND BAUBETREUUNGS GmbH w likwidacji	Eschborn (Niemcy)	36.468	60,00 %
22.	PLP Development Group Z.S.A.	Nowosybirsk (Rosja)	1.103.525	50,00 %
23.	Przedsiębiorstwo Zarządzające Lanta-PLP Sp. z o.o.*	Nowosybirsk (Rosja)	504	50,00 %
24.	POLNORD-Kokoszki Sp. z o.o.	Gdańsk	25.000	50,00 %
25.	FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000	49,00 %
26.	FPP Powsin Sp. z o.o. **	Warszawa	2.474.500	49,00 %
27.	Osiedle Innova Sp. z o.o. **	Warszawa	3.454.500	49,00 %
28.	Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. ***	Warszawa	17.000	34,00 %
29.	Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. ***	Warszawa	5.000.000	33,33 %
30.	HYDROSSPOL Sp. z o. o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30,00 %

* zależność pośrednia poprzez PLP Development Group Z.S.A.

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

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

W dniu 07.01.2009 r. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawa w Warszawie zarejestrował zmianę firmy spółki spółkontrolowanej przez POLNORD SA, z Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. na Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Na dzień 31.12.2008 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

Skład Zarządu Spółki dominującej na dzień 31.12.2008 r. przedstawiał się następująco:

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

W dniu 15.05.2008 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Zarząd Spółki, na kolejną wspólną trzyletnią kadencję. Nowa kadencja Zarządu rozpoczęła się z chwilą zakończenia ZWZ POLNORD SA w dniu 16.05.2008 r. Do składu Zarządu nowej kadencji nie został powołany Pan Witold Orłowski, dotychczasowy Wiceprezes Zarządu.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 20.04.2009 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.

Spółka 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

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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 Spółkę 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.

e) Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest określana przez niezależny, profesjonalny podmiot zajmujący się wyceną nieruchomości.

6. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane wg wartości godziwej. W sprawozdaniu nie wystąpiły pozycje, które zgodnie z zasadami przyjętymi przez Spółkę byłyby wyceniane inną metodą.

Sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

6.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze 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).

Jednostka zastosowała w niniejszym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się 01.01.2008 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31.12.2008 r.

Spółka 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 sprawozdaniu finansowym.

6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym Spółki wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna).

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

Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego Spółki jest polski złoty (PLN).

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Z dniem 01.01.2008 r. dokonano zmiany zasad rachunkowości w zakresie wyceny nieruchomości inwestycyjnych z modelu wyceny wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia na model wyceny wg wartości godziwej, celem zapewnienia bardziej przydatnej i wiarygodnej prezentacji transakcji i sytuacji ekonomicznej jednostki w sprawozdaniu finansowym. Zysk lub strata wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana (MSR 40.35).

Powyższa zmiana pozostaje bez wpływu na prezentację danych za okresy porównywalne.

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

W związku z opublikowaną w lipcu 2008 roku interpretacją KIMSF 15 „Umowy o budowę nieruchomości” mającą zastosowanie do sprawozdań finansowych sporządzanych za okresy rozpoczynające się od 01.01.2009 r., Spółka jest zobowiązana począwszy od 2009 roku do zmiany zasad rachunkowości stosowanych do wyceny kontraktów deweloperskich z dotychczasowej metody procentowej opartej o MSR 11 na metodę zakończonego kontraktu zgodną z MSR 18. Spowoduje to zmianę ujmowania w poszczególnych okresach sprawozdawczych wyników z tytułu realizowanych kontraktów deweloperskich, nie wpływając na poziom ich zyskowności.

Z uwagi na kontynuację w 2008 roku zasad wyceny kontraktów deweloperskich zgodnie z MSR 11 poniżej zaprezentowano wpływ zastosowania metody zakończonego kontraktu zgodnie z MSR18 na wynik za okres 01.01.2008 - 31.12.2008:

Nota 8.1	Przychody	Koszty	Wynik
MSR 11	15 240	11 666	3 574
MSR 18	29 476	21 531	7 945*
Wpływ na wynik za okres 01.01.2008 do 31.12.2008			4 371

*w tym 4.371 tys.PLN rozpoznany wg MSR 11 w wyniku Spółki za 2007 rok zysk z kontraktów deweloperskich

9. Korekta błędu

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie miała miejsca korekta błędu podstawowego.

10. Zmiana szacunków

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie dokonano istotnych zmian szacunków.

11. Istotne zasady rachunkowości

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

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych jest siedziba POLNORD SA w Gdyni, przy ulicy Podolskiej 21 do dnia 14.01.2009 r., przy ulicy Śląskiej 35/37 od dnia 15.01.2009 r.

11.1. Zasady wyceny inwestycji w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Spółka wycenia inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na podstawie historycznej ceny nabycia pomniejszanej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

11.2. 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:

	31.12.2008	31.12.2007
USD	2,9618	2,4350
EUR	4,1724	3,5820
RUB	0,1008	0,0995

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. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, zakumulowane odroczone różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

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

	01.01-31.12.2008	01.01-31.12.2007
USD	2,4115	2,7484
EUR	3,5321	3,7768
RUB	0,0961	0,1077

11.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyceniane są w wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonego o odpisy z tytułu amortyzacji i trwałej utraty wartości.

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 kształtują się następująco:

- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 10 – 50 lat

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

- urządzenia techniczne i maszyny	2 – 25 lat
- środki transportu	3 – 10 lat
- pozostałe środki trwałe	2 – 10 lat

Spółka 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.

11.4. Utrata wartości aktywów niefinansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek 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, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów.

11.5. 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.

11.6. 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.

Po początkowym ujęciu nieruchomości, jednostka stosując model wyceny w wartości godziwej, wycenia w wartości godziwej wszystkie nieruchomości inwestycyjne, z wyjątkiem przypadków, gdy jednostka nie może wiarygodnie i regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana.

11.7. 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.

Spółka 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 ujemuje się w rachunku zysków i strat w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Spółka 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.

11.8. 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 odroczony, 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 finansowych przeznaczonych do obrotu	aktywów	Środki pieniężne	Wartość godziwa
Składniki finansowych utrzymywane do upływu terminu zapadalności	aktywów	Inwestycje krótkoterminowe, depozyty i aktywa finansowe	Zamortyzowany koszt nabycia

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

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

11.9. Utrata wartości aktywów finansowych

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

11.9.1 Aktywa ujmowane według amortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek i należności wycenianych według amortyzowanego 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.

Spółka 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 Spółka 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

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

upřednio 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.

11.9.2 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.

11.9.3 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 upřednio 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 łączony ze 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.

11.10. Wbudowane instrumenty pochodne

Wbudowane instrumenty pochodne są oddzielane od umów i traktowane jak instrumenty pochodne, jeżeli spełnione są następujące warunki:

- charakter ekonomiczny i ryzyko wbudowanego instrumentu nie są ściśle związane z ekonomicznym charakterem i ryzykiem umowy, w którą dany instrument jest wbudowany;
- samodzielny instrument z identycznymi warunkami realizacji jak instrument wbudowany spełniałby definicję instrumentu pochodnego;
- instrument hybrydowy (złożony) nie jest wykazywany w wartości godziwej, a zmiany jego wartości godziwej nie są odnoszone do rachunku zysków i strat.

Wbudowane instrumenty pochodne są wykazywane w podobny sposób jak samodzielne instrumenty pochodne, które nie są uznane za instrumenty zabezpieczające.

Zakres, w którym zgodnie z MSR 39 cechy ekonomiczne i ryzyko właściwe dla wbudowanego instrumentu pochodnego w walucie obcej są ściśle powiązane z cechami ekonomicznymi i ryzykiem właściwym dla umowy zasadniczej (głównego kontraktu) obejmuje również sytuacje, gdy waluta umowy zasadniczej jest walutą zwyczajową dla kontraktów zakupu lub sprzedaży pozycji niefinansowych na rynku dla danej transakcji.

11.11. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Instrumenty pochodne, z których korzysta Spółka w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut, to przede wszystkim kontrakty walutowe typu forward oraz kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe). Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają zasad rachunkowości zabezpieczeń są bezpośrednio odnoszone na wynik finansowy netto roku obrotowego.

Wartość godziwa walutowych kontraktów forward jest ustalana poprzez odniesienie do bieżących kursów terminowych (*forward*) występujących przy kontraktach o podobnym terminie zapadalności. Wartość godziwa kontraktów na zamianę stóp procentowych jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej podobnych instrumentów.

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania lub
- zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją, lub
- zabezpieczenie inwestycji netto w jednostce zagranicznej

Zabezpieczenie ryzyka walutowego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania jest rozliczane jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych.

W momencie ustanowienia zabezpieczenia, Spółka formalnie wyznacza i dokumentuje powiązanie zabezpieczające, jak również cel zarządzania ryzykiem oraz strategię ustanowienia zabezpieczenia. Dokumentacja zawiera identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji lub transakcji, charakter zabezpieczanego ryzyka, a także sposób oceny efektywności instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu zagrożenia zmianami wartości godziwej zabezpieczanej pozycji lub przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczanym ryzykiem. Oczekuje się, że zabezpieczenie będzie wysoce skuteczne w kompensowaniu zmian wartości godziwej lub przepływów pieniężnych wynikających z zabezpieczanego ryzyka. Efektywność zabezpieczenia jest oceniana na bieżąco w celu sprawdzenia, czy jest wysoce efektywne we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zostało ustanowione.

11.11.1 Zabezpieczenie wartości godziwej

Zabezpieczenie wartości godziwej Spółki to zabezpieczenie przed zmianami wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania lub nie ujętego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania, albo wyodrębnionej części takiego składnika aktywów, zobowiązania lub uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka i które mogłyby wpływać na rachunek

zysków i strat. W przypadku zabezpieczenia wartości godziwej, wartość bilansowa zabezpieczanej pozycji jest korygowana o zyski i/ lub straty z tytułu zmian wartości godziwej wynikających z zabezpieczanego ryzyka, instrument zabezpieczający jest wyceniany do wartości godziwej, a zyski i straty z tytułu instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej są odnoszone do rachunku zysków i strat.

W przypadku zabezpieczenia wartości godziwej pozycji ujmowanych według amortyzowanego kosztu, korekta do wartości bilansowej jest amortyzowana do rachunku zysków i strat przez pozostały okres do upływu terminu wymagalności instrumentu.

Jeśli nie ujęte uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie jest wyznaczone jako pozycja zabezpieczana, późniejsze łączne zmiany wartości godziwej uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania wynikające z zabezpieczanego ryzyka ujmuje się jako składnik aktywów lub zobowiązanie, a powstające zyski lub straty ujmuje się w rachunku zysków i strat. Zmiany wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego również ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Spółka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, jeżeli instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany, jeżeli zabezpieczenie przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń lub gdy Spółka unieważnia powiązanie zabezpieczające. Każdą korektę wartości bilansowej zabezpieczanego instrumentu finansowego, do którego stosuje się metodę efektywnej stopy procentowej, poddaje się amortyzacji, a dokonane odpisy ujmuje się w rachunku zysków i strat. Amortyzacja może rozpocząć się od momentu dokonania korekty, jednakże nie później niż w momencie zaprzestania korygowania pozycji zabezpieczanej o zmiany wartości godziwej wynikające z zabezpieczanego ryzyka.

11.11.2 Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych to zabezpieczenie przed zagrożeniem zmiennością przepływów pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka związanemu z ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją, i które mogłoby wpływać na rachunek zysków i strat. Część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, która stanowi efektywne zabezpieczenie ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym, a nieefektywną część ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Jeśli zabezpieczana planowana transakcja skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego, związane z nią zyski lub straty, które były ujęte bezpośrednio w kapitale własnym przenosi się do rachunku zysków i strat w tym samym okresie, albo w okresach, w których nabyty składnik aktywów lub przyjęte zobowiązanie mają wpływ na rachunek zysków i strat.

Jeśli zabezpieczenie planowanej transakcji skutkuje następnie ujęciem składnika aktywów niefinansowych lub zobowiązania niefinansowego, albo planowana transakcja związana ze składnikiem aktywów niefinansowych lub zobowiązaniem niefinansowym staje się uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem, do którego będzie się stosować zabezpieczenie wartości godziwej, wtedy zyski lub straty, które były ujęte bezpośrednio w kapitale własnym są wyłączone i włącza się je do kosztu nabycia lub do innej wartości bilansowej składnika aktywów lub zobowiązania.

Zyski lub straty powstałe w wyniku zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie spełniają warunków umożliwiających stosowanie specjalnych zasad rachunkowości zabezpieczeń, są ujmowane bezpośrednio w wyniku finansowym netto za bieżący okres.

Spółka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, gdy instrument zabezpieczający wygaś lub został sprzedany, jego wykorzystanie dobiegło końca lub nastąpiła jego realizacja, bądź gdy zabezpieczenie przestało spełniać warunki umożliwiające stosowanie wobec niego specjalnych zasad rachunkowości zabezpieczeń. W takim przypadku, łączny zysk lub strata na instrumencie zabezpieczającym, które były początkowo ujęte w kapitale własnym, są nadal wykazywane w kapitale własnym aż do momentu wystąpienia prognozowanej transakcji. Jeżeli Spółka przestała spodziewać się, że prognozowana transakcja nastąpi, wówczas ujęty w kapitale własnym łączny zysk lub strata netto są odnoszone na wynik finansowy netto za bieżący okres.

11.11.3 Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto podmiotów zagranicznych

Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto podmiotów zagranicznych, w tym zabezpieczenie pozycji pieniężnej, uznawanej za część udziałów w aktywach netto, ujmuje się podobnie do zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Zyski lub straty z tytułu instrumentu zabezpieczającego związane z efektywną częścią zabezpieczenia ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym natomiast zyski lub straty związane z nieefektywną częścią zabezpieczenia – ujmuje się w rachunku zysków i strat. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, skumulowaną kwotę zysków lub strat ujętą wcześniej bezpośrednio w kapitale własnym, przenosi się do rachunku zysków i strat.

11.12. 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.

11.13. 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.

11.14. 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.

11.15. 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.

11.16. 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

11.17. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce 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 Spółka

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.

11.18. Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe

Zgodnie z zakładowym systemem wynagradzania pracownicy Spółki 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. Spółka tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Od 2005 roku jednostka odstąpiła od dalszego naliczania rezerwy na nagrody jubileuszowe. Zgodnie z porozumieniem z pracownikami wypłata nagród została 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.

11.19. 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 ujmuje je jako koszt.

11.20. Leasing

Spółka jako leasingobiorca

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na jednostkę zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści 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.

11.21. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka 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.

11.21.1 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).

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

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

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

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 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.

11.21.2 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.

11.21.3 Dywidendy

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

11.21.4 Przychody z tytułu wynajmu

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

11.22. Podatki

11.22.1 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.

11.22.2 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.

Jednostka 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.

11.22.3 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.

11.23. 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. Spółka od 2007 roku prezentuje rozwodniony zysk/stratę na akcję, ponieważ występują rozładniające potencjalne akcje zwykłe w związku z Programem Opcji Menedżerskich.

Ponadto Spółka prezentuje w sprawozdaniach śródrocznych zysk netto zannualizowany obliczony poprzez podzielenie zysku netto za okres ostatnich 12 miesięcy do dnia bilansowego przez średnią ważoną liczbę akcji w tym okresie.

12. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

Jednostka 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 Spółki.

POLNORD S.A
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 12 - Segmenty działalności

Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008 lub na dzień 31.12.2008	Działalność kontynuowana					Działalność zaniechana				Działalność ogółem
	Działalność developerska	Generalne wykonastwo	Pozostałe	Pozycje nieprzypisane	Razem	Generalne wykonastwo	Pozostałe	Sprzedaż GW	Pozycje nieprzypisane	
Przychody										
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	82 689	26 322	2 305		111 316		3 460			114 776
Sprzedaż między segmentami	70 914		12 601		83 515					83 515
Przychody segmentu ogółem	153 603	26 322	14 905		194 830		3 460			198 290
Wynik										
Zysk (strata) segmentu	39 570	2 237	2 674	10 886	55 367		(1 442)			53 925
Pozycje nieprzypisane				(18 775)	(18 775)		(13)			(18 788)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	39 570	2 237	2 674	(7 889)	36 592		(1 455)			35 137
Koszty finansowe netto				16 751	16 751		16			16 767
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej										
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	39 570	2 237	2 674	8 862	53 343		(1 439)			51 904
Podatek dochodowy				(12 557)	(12 557)					
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	39 570	2 237	2 674	(3 695)	40 786		(1 439)			39 347
Aktywa i zobowiązania										
Aktywa segmentu	697 191	33 372	7 060		737 623		5 664			743 287
Inwestycja w jednostce stowarzyszonej										
Aktywa nieprzypisane				581 740	581 740					581 740
Aktywa ogółem	697 191	33 372	7 060	581 740	1 319 363		5 664			1 325 027
Zobowiązania segmentu	355 665	48	1		355 714					355 714
Zobowiązania nieprzypisane				28 729	28 729		510			29 239
Kapitały własne				940 074	940 074					940 074
Zobowiązania i kapitały ogółem	355 665	48	1	968 803	1 324 517		510			1 325 027
Pozostałe informacje dotyczące segmentu										
Nakłady inwestycyjne:	2 147				2 147					2 147
Na rzeczowe aktywa trwałe	1 917				1 917					1 917
Na wartości niematerialne i prawne	230				230					230
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	736				736					736
Amortyzacja wartości niematerialnych	30				30					30
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości										
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnych										
Pozostałe nakłady niepieniężne:	14 985				14 985					14 985
Rezerwa na odpisy emerytalne	34				34					34
Rezerwa na naprawy gwarancyjne										
Rezerwy na roboty poprawkowe										
Rezerwy na wynagrodzenia i nagrody										
Rezerwy na kary umowne										
Rezerwy na odsetki										
Rezerwy na zobowiązania	14 565				14 565					14 565
Rezerwy na sprawy sądowe	386				386					386

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD S.A
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
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					Działalność zaniechana				Działalność ogółem
	Działalność developerska	Generalne wykonawstwo	Pozostałe	Pozycje nieprzypisane	Razem	Generalne wykonawstwo	Pozostałe	Sprzedaż GW	Pozycje nieprzypisane	
Przychody										
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	34 487	19 007	478		53 972	86 318	12 892	131 033		284 215
Sprzedaż między segmentami	9 970		1 540		11 510					11 510
Przychody segmentu ogółem	44 457	19 007	2 018		65 482	86 318	12 892	131 033		295 725
Wynik										
Zysk (strata) segmentu	846	1 173	1 195		3 214	(861)	(898)	95 383		96 838
Pozycje nieprzypisane				21 109	21 109	(309)	(3 472)			17 328
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	846	1 173	1 195	21 109	24 323	(1 170)	(4 370)	95 383		114 166
Koszty finansowe netto				(2 363)	(2 363)	(751)	(8)			(3 122)
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej										
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	846	1 173	1 195	18 746	21 960	(1 921)	(4 378)	95 383		111 044
Podatek dochodowy				(5 372)	(5 372)	(7 638)		(10 111)		(23 121)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	846	1 173	1 195	13 374	16 588	(9 559)	(4 378)	85 272		87 923
Aktywa i zobowiązania										
Aktywa segmentu	679 382	37 040	338	266 222	982 982		2 969			985 951
Inwestycja w jednostce stowarzyszonej										
Aktywa nieprzypisane										
Aktywa ogółem	679 382	37 040	338	266 222	982 982		2 969			985 951
Zobowiązania segmentu	165 428	9 534	44	16 068	191 074		925			191 999
Zobowiązania nieprzypisane										
Kapitały własne				793 952	793 952					793 952
Zobowiązania i kapitały ogółem	165 428	9 534	44	810 020	985 026		925			985 951
Pozostałe informacje dotyczące segmentu										
Nakłady inwestycyjne:	2 025				2 025					2 025
Na rzeczowe aktywa trwałe	1 951				1 951					1 951
Na wartości niematerialne i prawne	74				74					74
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	661				661	174	86			921
Amortyzacja wartości niematerialnych	46				46					46
Odписы aktualizujące z tytułu utraty wartości										
Odписы aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnych										
Pozostałe nakłady niepieniężne:	236			7 503	7 739			35 142		42 881
Rezerwa na odprawy emerytalne	236				236					236
Rezerwa na naprawy gwarancyjne										
Rezerwy na roboty poprawkowe								2 133		2 133
Rezerwy na wynagrodzenia i nagrody										
Rezerwy na kary umowne										
Rezerwy na odsetki										
Rezerwy na zobowiązania				6 743	6 743			33 009		39 752
Rezerwy na sprawy sądowe				760	760					760

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Spółka działa w głównej mierze na terenie Polski. Przychody z działalności kontynuowanej osiągnięte poza granicami Polski w 2008 roku stanowią 13,5% sumy przychodów działalności kontynuowanej. Na przychody te składają się przychody całego segmentu generalnego wykonawstwa (GW), które zarówno w roku 2008 jak i w roku 2007, pokrywają się z działalnością prowadzoną na terenie Rosji.

W przypadku działalności zaniechanej przychody osiągnięte w roku 2008 poza granicami Polski wynoszą 3.460 tys. zł i zostały osiągnięte przez oddział POLNORD SA w Niemczech, podczas gdy przychody osiągnięte przez ten oddział w 2007 wyniosły 12.892 tys. zł.

Działalność realizowaną na terenie Niemiec przypisano do segmentu branżowego „pozostałe”, aktywa dotyczące tej działalności wynoszą na 31.12.2008 – 5.664 tys. zł oraz 2.969 tys. zł na 31.12.2007 r.

13. Przychody i koszty

13.1. Przychody operacyjne

Nota 13.1 - Przychody operacyjne	Za okres	Za okres
	od 01.01.2008 do 31.12.2008	od 01.01.2007 do 31.12.2007
Budownictwo obiektów przemysłowych i handlowych	26 322	19 007
Sprzedaż lokali mieszkalnych	15 266	26 519
Sprzedaż działek - grunty	138 337	17 938
Wynajem	845	336
Inne	14 060	1 682
Przychody operacyjne, ogółem	194 830	65 482

13.2. Koszty operacyjne

Nota 13.2 - Koszty operacyjne	Za okres	Za okres
	od 01.01.2008 do 31.12.2008	od 01.01.2007 do 31.12.2007
Amortyzacja	766	707
Zużycie materiałów i energii	8 600	3 933
Usługi obce	55 749	41 748
Podatki i opłaty	1 848	1 222
Wynagrodzenia	17 658	16 302
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 454	935
Pozostałe koszty rodzajowe	3 258	2 048
Koszty według rodzaju, razem	89 333	66 895
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	14 448	2 773
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(676)	(37)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(1 135)	
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(32 260)	(27 398)
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	40 814	36 687
Wartość sprzedanych materiałów	83 266	9 594
Koszt własny sprzedaży	124 080	46 281

13.3. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych

W II kwartale 2008 r. POLNORD SA stał się właścicielem udziału, odpowiadającego powierzchni 2,0771 ha, w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie w dzielnicy Wilanów, za cenę nabycia w wysokości 22.848 tys. PLN. Powyższe aktywo zostało zaklasyfikowane jako nieruchomość inwestycyjna. Na zlecenie POLNORD SA dokonano wyceny ww. nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 40 „Nieruchomości inwestycyjne”. Wartość godziwa ww. nieruchomości określona operatem szacunkowym wynosi 35.189 tys. PLN, tzn. przedstawia wartość wyższą o 12.341 tys. PLN od ceny nabycia.

Ponadto w 2008 roku dokonano przeszacowania (zwiększenia) wartości działki w Głoskowie, gm. Piaseczno, pow. 4,2 ha o kwotę 2.411 tys. PLN oraz działki w Dobrzewinie, gm. Szemud, pow. 13,5 ha o kwotę 3.208 tys. PLN. Wzrost wartości innych nieruchomości wyniósł 53 tys. PLN. Wzrost wartości godziwej, opisanych wyżej nieruchomości, o 18.012 tys. PLN został ujęty w Rachunku zysków i strat w poz. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych.

13.4. Pozostałe przychody operacyjne

Nota 13.4 - Pozostałe przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007
Rozwiązanie rezerw razem, w tym:	3 681	32 652
– na należności		
– inne	3 681	32 652
Pozostałe, w tym:	4 157	6 608
– dzierżawa		2 434
– odszkodowania od ubezpieczycieli		
– spisane zobowiązania	210	8
– inne	3 947	4 166
Pozostałe przychody operacyjne, ogółem	7 838	39 260

13.5. Pozostałe koszty operacyjne

Nota 13.5 - Pozostałe koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007
Utworzenie rezerw razem, w tym:	22 083	2 732
– aktualizacja należności	456	
– inne	21 627	2 732
Pozostałe, w tym:	4 530	4 008
– koszty dzierżawionych pomieszczeń		3 365
– koszty postępowania spornego	103	16
– inne	4 427	627
Pozostałe koszty operacyjne, ogółem	26 613	6 740

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Spółka w dniu 09.04.2009 r. podpisała z Miastem Stołecznym Warszawa protokół z rokowań w sprawie nabycia przez Miasto Stołeczne Warszawa działki gruntu o powierzchni 45.700 m² położonej w Warszawie Wilanów z przeznaczeniem na cel niekomercyjny, tj. na wybudowanie, przez Miasto Stołeczne Warszawa na tym terenie, kompleksu oświatowego służącego mieszkańcom Miasteczka Wilanów. W związku z powyższym zaistniały przesłanki do utworzenia przez Spółkę odpisu aktualizującego wartość ww. gruntu. Na skutek dokonanego odpisu, wynik finansowy netto Spółki uległ zmniejszeniu o 14,1 mln zł w stosunku do wyniku wykazanego w raporcie za IV kwartał 2008 r. O powyższych kwestiach Spółka informowała w skonsolidowanym raporcie za IV kwartał 2008 r.

13.6. Przychody finansowe

Nota 13.6 - Przychody finansowe	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007
Przychody z tytułu odsetek	405	343
Przychody z inwestycji	9 098	2 131
Dodatnie różnice kursowe	11 648	
Sprzedaż wierzytelności		
Inne	1 909	40
Przychody finansowe, ogółem	23 060	2 514

13.7. Koszty finansowe

Nota 13.7 - Koszty finansowe	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007
Odsetki od kredytów bankowych i pożyczek	3 799	3 606
Odsetki od innych zobowiązań	613	183
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	80	46
Ujemne różnice kursowe		417
Prowizje bankowe oraz prowizje od gwarancji bankowych	1 804	380
Koszty factoringu		
Inne	13	245
Koszty finansowe, ogółem	6 309	4 877

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

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

Nota 13.8- Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych, odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży (koszcie sprzedanych towarów i produktów):		
Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Razem	-	-
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych	766	707
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Razem	766	707

13.9. Koszty świadczeń pracowniczych

Nota 13.9 - Koszty świadczeń pracowniczych	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007
Wynagrodzenia *	17 646	16 269
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 454	935
Odprawy emerytalne	12	33
Razem	19 112	17 237

* w tym 7.126.tys. zł w 2008 r.– oszacowana wartość godziwa warrantów na dzień przyznania uprawnień w ramach Programu Opcji Menedżerskich. Szczegółowy opis zawarty w Nocie 25.1 Programy akcji pracowniczych.

14. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 31.12.2008 roku oraz za okres porównawczy zakończony dnia 31.12.2007 roku przedstawiają się następująco:

Nota 14 - Podatek dochodowy	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007
Główne składniki obciążenia podatkowego		
Rachunek zysków i strat:		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	4 020	9 525
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	8 537	13 596
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	12 557	23 121

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres zakończony dnia 31.12.2008 roku i 31.12.2007 roku przedstawia się następująco:

	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007
Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki:		
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	53 343	21 960
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej		89 084
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	53 343	111 044
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	10 135	21 098
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Nieujęte straty podatkowe		
Podatkowe ulgi inwestycyjne		
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 731	11 534
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania		(8 862)
Pozostałe	691	(649)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	12 557	23 121

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 działa jednostka, 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:

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 14.1 - Odroczonego podatek dochodowy - Bilans	31.12.2008	31.12.2007
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	1 961	489
Odsetki naliczone - niezapłacone	2 029	405
Wycena kontraktów - MSR 11	347	1 735
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach		196
Środki trwałe w leasingu finansowym	194	250
Wycena nieruchomości	3 422	
Rezerwa na podatek z tyt. rozliczenia straty spółki osobowej		383
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami	4	
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	7 957	3 458
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	2 541	642
Różnice kursowe	9	562
Odsetki naliczone - niezapłacone	90	201
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami		25
Wycena kontraktów - MSR 11	248	1 405
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania		8 049
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	129	206
Rezerwa na odprawy emerytalne	54	45
Odpis aktualizujący zapasy	4 025	
Wynik na aporcje	31	31
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	7 127	11 166
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(830)	7 708

Nota 14.2 - Odroczonego podatek dochodowy - Rachunek zysków i strat	od 01.01.2008 do 31.12.2008	od 01.01.2007 do 31.12.2007
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	1 472	(177)
Odsetki naliczone - niezapłacone	1 624	405
Wycena kontraktów - MSR 11	(1 388)	297
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	(196)	(301)
Wycena nieruchomości	3 454	
Środki trwałe w leasingu finansowym	(89)	250
Rezerwa z tyt. rozliczenia straty podatkowej spółki osobowej	(383)	383
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami	4	
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	4 498	857
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	1 899	642
Różnice kursowe	(553)	208
Odsetki naliczone - niezapłacone	(111)	386
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami	(25)	25
Wycena kontraktów - MSR 11	(1 157)	1 405
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	(8 049)	(8 049)
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	(78)	206
Odpis aktualizujący zapasy	4 025	
Wynik na aporcje		31
Rezerwa na odprawy emerytalne	9	45
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	(4 040)	(5 101)
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 538	5 958

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

15. Działalność zaniechana

Dane działalności zaniechanej w 2008 roku dotyczą zlikwidowanego oddziału Eschborn. Dane porównawcze dotyczą ponadto zbytego w I kwartale 2007 roku przedsiębiorstwa stanowiącego zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych Spółki, służącego do prowadzenia działalności w zakresie generalnego wykonawstwa projektów budowlanych. Szczegóły ww. transakcji opisano szerzej w sprawozdaniu za 2007 rok.

Nota 15.1 - Działalność zaniechana	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007
Wyniki:		
Przychody	3 560	230 243
Koszty	(5 015)	(140 400)
Zysk / (strata) brutto	(1 455)	89 843
Przychody finansowe	17	136
Koszty finansowe	(1)	(895)
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	(1 439)	89 084
Strata z przeszacowania wartości do wartości godziwej minus koszty zbycia		
Zysk / Strata przed opodatkowaniem na działalności zaniechanej	(1 439)	89 084
Podatek dochodowy:		(17 750)
- wynikający z zysku / (straty) przed opodatkowaniem		(17 750)
- wynikający z przeszacowania do wartości godziwej minus koszty zbycia		
Strata netto przypisana działalności zaniechanej	(1 439)	71 334

Nota 15.2 - Działalność zaniechana	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Aktywa		
Wartości niematerialne		
Rzeczowe aktywa trwałe	30	56
Należności z tytułu dostaw i usług	5 577	2 262
Środki pieniężne	45	123
Pozostałe aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	12	528
Zobowiązania		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		247
Kredyty i pożyczki		
Pozostałe zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	510	678
Zobowiązania netto przypisane działalności zaniechanej	(5 154)	(2 044)

Przepływy środków pieniężnych netto dotyczące działalności zaniechanej przedstawiają się następująco:

Nota 15.3 - Działalność zaniechana	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007
Przepływy z środków pieniężnych netto		
Przepływy z działalności operacyjnej	(78)	(13 376)
Przepływy z działalności inwestycyjnej		(3)
Przepływy z działalności finansowej		(777)
Wpływ / (wypływ) środków pieniężnych netto	(78)	(14 156)

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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. Spółka 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 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Środki trwale wniesione do Funduszu		
Pożyczki udzielone pracownikom	130	141
Środki pieniężne	29	8
Zobowiązania z tytułu Funduszu	158	150
Saldo po skompensowaniu	1	(1)
Odpisy na Fundusz w okresie obrotowym	56	49

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 przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

W okresie od 01.01.2008 do 31.12.2008 nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA w wyniku emisji 335.006 akcji zwykłych na okaziciela serii M o wartości nominalnej 2,- zł każda, emisji 121.097 akcji zwykłych na okaziciela serii L, o wartości nominalnej 2,- zł każda oraz emisji 180.418 akcji zwykłych na okaziciela serii K, o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Na dzień 31.12.2008 r. kapitał zakładowy POLNORD SA dzieli się na 18.114.897 akcji zwykłych na okaziciela.

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.

Program Opcji Menedżerskich przewidywał emisję nieodpłatnie do 420.676 warrantów, z których każdy będzie uprawniał do nabycia jednej akcji Spółki serii H.

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

W związku ze spełnieniem w dniu 04.12.2007r warunków przewidzianych w Regulaminie programu opcji menedżerskich osoby uprawnione uzyskały w 2007 roku prawa do objęcia 323.922 warrantów subskrypcyjnych.

W 2008 roku Osoby uprawnione nabyły prawa do 96.754 sztuk warrantów subskrypcyjnych. W ramach Programu OM do dnia 31.12.2008 r. wyemitowane zostały wszystkie warianty przewidziane tym programem czyli 420.676 sztuk. Program OM szerzej opisano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności POLNORD SA za 2008 r. w pkt III.4.

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

Nota 17.1 Zysk na akcję	Za okres	Za okres
	od 01.01.2008 do 31.12.2008	od 01.01.2007 do 31.12.2007
Wskaźniki za okres:		
Zysk (strata) netto za okres	39 347	87 922
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	40 786	16 588
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	17 881 779	14 121 410
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	17 881 779	14 121 410
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	2,20	6,23
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	2,28	1,17
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	2,20	6,23
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	2,28	1,17

18. Dywidendy wypłacone

W 2008 roku nie miała miejsca wypłata dywidend.

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

19. Rzeczowe aktywa trwałe

Nota 19.1 - Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2008 do 31.12.2008	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 01.01.2008	38	704	323	1 723		24	2 812
Zwiększenia stanu			380	208	1 151	1 299	3 038
Zakup			339	208	1 151	219	1 917
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie			41			1 080	1 121
Leasing							
Zmniejszenia stanu		(20)	(231)	(519)	(1 121)	(102)	(1 993)
Aktualizacja wartości							
Nabycie / Sprzedaż jednostki zależnej							
Przypisane do działalności zaniechanej							
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości							
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(20)	(177)	(437)		(102)	(736)
Korekta z tytułu różnic kursowych							
Sprzedaż			(53)	(79)			(132)
Zbycie przedsiębiorstwa							
Przeniesienie do inwestycji					(1 121)		(1 121)
Likwidacja			(1)				(1)
Inne				(3)			(3)
Wartość netto na dzień 31.12.2008	38	684	472	1 412	30	1 221	3 857
Na dzień 01.01.2008							
Wartość brutto	38	813	562	2 179		150	3 742
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(109)	(239)	(456)		(126)	(930)
Wartość netto	38	704	323	1 723		24	2 812
Na dzień 31.12.2008							
Wartość brutto	38	813	827	2 130	30	1 449	5 287
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(129)	(355)	(718)		(228)	(1 430)
Wartość netto	38	684	472	1 412	30	1 221	3 857

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 19.2 - 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	2 094	8 117	720	1 125		116	12 172
Zwiększenia stanu			375	1 522		54	1 951
Zakup			375	360		54	789
Leasing				1 162			1 162
Zmniejszenia stanu	(2 057)	(7 412)	(772)	(924)		(146)	(11 311)
Aktualizacja wartości							
Nabycie / Sprzedaż jednostki zależnej							
Przypisane do działalności zaniechanej			(29)	(150)		(24)	(203)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ¹							
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(20)	(113)	(235)		(34)	(402)
Korekta z tytułu różnic kursowych							
Sprzedaż							
Zbycie przedsiębiorstwa	(2 057)	(7 128)	(630)	(539)		(88)	(10 442)
Przeniesienie do inwestycji		(264)					(264)
Likwidacja							
Inne							
Wartość netto na dzień 31.12.2007	37	705	323	1 723		24	2 812
Na dzień 01.01.2007							
Wartość brutto	2 667	9 141	6 405	3 656		1 520	23 389
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(573)	(1 024)	(5 685)	(2 531)		(1 404)	(11 217)
Wartość netto	2 094	8 117	720	1 125		116	12 172
Na dzień 31.12.2007							
Wartość brutto	38	813	562	2 179		150	3 742
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(109)	(239)	(456)		(126)	(930)
Wartość netto	38	704	323	1 723		24	2 812

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Wartość bilansowa maszyn i urządzeń oraz środków transportu użytkowanych na dzień 31.12.2008 roku na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosi 1.059 tys. PLN (1.316 tys. PLN na dzień 31.12.2007r).

20. Nieruchomości inwestycyjne

Nota 20 - Nieruchomości inwestycyjne	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Bilans otwarcia	487	10 762
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	24 926	(10 016)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	18 012	
Odpisy aktualizujące		(259)
Bilans zamknięcia	43 425	487

W II kwartale 2008 r. POLNORD SA stał się właścicielem udziału, odpowiadającego powierzchni 2,0771 ha, w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie w dzielnicy Wilanów, za cenę nabycia w wysokości 22.848 tys. PLN. Powyższe aktywo zostało zaklasyfikowane jako nieruchomość inwestycyjna. Na zlecenie POLNORD SA dokonano wyceny ww. nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 40 „Nieruchomości inwestycyjne”. Wartość godziwa ww. nieruchomości określona operatem szacunkowym wynosi 35.189 tys. PLN, tzn. przedstawia wartość wyższą o 12.341 tys. PLN od ceny nabycia.

Ponadto w 2008 roku dokonano reklasyfikacji i przeszacowania (zwiększenia) wartości działek w Głuskowie, gm. Piaseczno, pow. 4,2 ha o oraz działki w Dobrzewinie, gm. Szemud, pow. 13,5 ha. Wzrost wartości tych działek wyniósł odpowiednio 2.411 tys. PLN i 3.208 tys. PLN, zaś innych nieruchomości wyniósł 53 tys. PLN.

Wzrost wartości godziwej, opisanych wyżej nieruchomości, o 18.012 tys. PLN został ujęty w Rachunku zysków i strat w poz. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych.

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

21. Wartości niematerialne

Nota 21.1 - Wartości niematerialne i prawne w okresie od 01.01.2008 do 31.12.2008	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne i prawne w budowie	Inne	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2008		12		19	31
Zwiększenia stanu	16	218	216		450
Zakup	16	2	212		230
Przeniesienie		216			216
Inne			4		4
Zmniejszenia stanu	(10)	(15)	(216)	(9)	(250)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(10)	(11)		(9)	(30)
Przeniesienie			(216)		(216)
Inne		(4)			(4)
Wartość netto na dzień 31.12.2008	6	215		10	231
Na dzień 01.01.2008					
Wartość brutto	148	81		62	291
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(148)	(68)		(43)	(259)
Wartość netto		13		19	32
Na dzień 31.12.2008					
Wartość brutto	16	294		62	372
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(10)	(79)		(52)	(141)
Wartość netto	6	215		10	231

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

Nota 21.2 - 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		24		24
Zwiększenia stanu		55	19	74
Zakup		55	19	74
Przesunięcie				
Inne				
Zmniejszenia stanu		(67)		(67)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(46)		(46)
Zbycie przedsiębiorstwa		(21)		(21)
Wartość netto na dzień 31.12.2007		12	19	31
Na dzień 01.01.2007				
Wartość brutto	148	634	224	1 006
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(148)	(610)	(224)	(982)
Wartość netto		24		24
Na dzień 31.12.2007				
Wartość brutto	148	81	62	291
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(148)	(68)	(43)	(259)
Wartość netto		13	19	32

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Na koniec 31.12.2008 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 jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone

Nota 22.1 - Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Nazwa jednostki	Wartość akcji/udziałów	Wartość akcji/udziałów
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	123 500	123 500
Osiedle Zielone Nieruchomości Sp. z o.o.	229	229
PD Development Sp. z o.o.	50	50
PLP Development Group ZSA	1 080	1 080
Polnord Invest Sp. z o.o.	11 817	11 817
Polnord Wydawnictwo Oskar Sp. z o.o.	50	50
Pomorskie Biuro Projektów Gel Sp. z o.o.	226	226
PMK Bau-und Baubetreuungs GmbH	36	36
OSIEDLE TECZOWY LAS PD DEVELOPMENT sp.z o.o. SKA	4 980	4 980
POLNORD BALTIC CENTER Sp. z o.o.	52	52
POLNORD APARTAMENTY Sp. z o.o.	52	52
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	12 635	12 635
POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	53	53
POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	53	53
POLNORD WARSZAWA WILANÓW I Sp. z o.o.	53	53
POLNORD WARSZAWA WILANÓW II Sp. z o.o.	52	52
POLNORD WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o.	52	52
POLNORD SOPOT I Sp. z o.o.	53	53
POLNORD SOPOT II Sp. z o.o.	53	
LUBLIN PROPERTY I Sp. z o.o.	53	3
Prokom Projekt sp. z o.o.	20 000	20 000
POLNORD KOKOSZKI Sp. z o.o.	26	26
POLNORD Inżynieria Sp. z o.o.	53	
POLNORDSzczytno I Sp. z o.o.	54	
HYDROSPOL Sp. z o.o. w likwidacji	-	
Razem	175 262	175 052

Nabycie i zbycie jednostek gospodarczych

W 2008 roku miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach kapitałowych POLNORD SA z innymi podmiotami:

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) 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.

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

c) 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 polegającego na budowie apartamentów o wysokim standardzie, o łącznej powierzchni c.a. 10 tys. m² PUM w Sopocie.

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

23. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Nota 23 - Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Akcje/ Udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie	19 054	20 054
Akcje spółek notowanych na giełdzie		
Inne		
Razem aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	19 054	20 054

24. Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)

Nota 24 - Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Pożyczki udzielone	54 151	12 869
Pożyczka Zarządu	495	
Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	54 646	12 869

25. Świadczenia pracownicze

25.1. 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.

W 2007 roku osoby uprawnione uzyskały prawa do objęcia 323.922 warrantów subskrypcyjnych.

W 2008 roku osoby uprawnione nabyły prawa objęcia 96.754 sztuk warrantów subskrypcyjnych.

Spółka zobowiązana była, zgodnie z wymaganiami MSSF2, do oszacowania na dzień przyznania uprawnień wartości godziwej przyznanych warrantów oraz zmian ich wartości godziwej w związku z modyfikacją programu i ujęcia jej jako kosztu wynagrodzeń Spółki w okresach, w których przyznanie uprawnień miało miejsce, w rachunku zysków i strat w korespondencji z pozostałymi kapitałami rezerwowymi w bilansie.

Kwota ujęta z tego tytułu w Rachunku zysków i strat w 2008 roku wynosi 7.126 tys. zł.

Program OM szerzej opisano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności POLNORD SA za 2008 r. w pkt III.4.

Następująca tabela przedstawia liczby i średnie ważone ceny realizacji (ŚWCR) opcji na akcje w ramach programu akcji pracowniczych.

POLNORD S.A.
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 25.1 - Programy akcji pracowniczych

W okresie od 01.01.2008 do 31.12.2008

W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007

	Liczba opcji	ŚWCR w zł	Liczba opcji	ŚWCR w zł
Niezrealizowane na początek okresu	323 922	120		
Przyznane w ciągu okresu	96 754	16	323 922	120
Utracone w ciągu okresu				
Zrealizowane w ciągu okresu				
Wygasłe w ciągu okresu				
Niezrealizowane na koniec okresu	420 676	16	323 922	120
Wykonalne na koniec okresu	-	-		

Opcje na akcje przysługujące na koniec okresu miały następujące ceny realizacji opcji:

	31.12.2008		31.12.2007	
Data wygaśnięcia	Cena realizacji w zł	Liczba opcji	Cena realizacji	Liczba opcji
28/06/2010	60	420 676	120	323 922
Razem		420 676		323 922

Założenia do modelu Blacka-Scholesa-Mertona:

	31.12.2008	31.12.2007
Stopa dywidendy (%)		
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	48,66%	35,15%
Historyczny wskaźnik zmienności (%)	59,10%	70,77%
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	4,36%	5,98%
Spodziewany okres ważności opcji (w latach)	1,51	2,57
Średnia ważona cena akcji (w złotych)	n/d	n/d
Wartość godziwa 1 warrantu	1,5492	32,7351

Zmiany wartości programu akcji pracowniczych:

	Data wyceny	Liczba opcji	Cena realizacji	Wartość godziwa na dzień nabycia uprawnień	Wartość godziwa modyfikacji programu	Razem
przystąpienie do programu (RB 110/2007)	04-12-2007	323 922	120	10 604		
przystąpienie do programu (RB 16/2008)	27-02-2008	86 728	120	3 114		
modyfikacja (RB 64/2008)	01-08-2008	323 922	60		3 875	
przystąpienie do programu (RB 89/2008)	23-12-2008	10 026	60	16		
modyfikacja (RB 89/2008)	23-12-2008	86 728	60		122	
koszt programu w 2007 roku				10 604		10 604
koszt programu w 2008 roku				3 129	3 997	7 126
Razem				13 733	3 997	17 730

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

25.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Jednostka wypłaca 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. Kwotę tej rezerwy oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w tabeli dotyczącej zmian stanu rezerw (nota 31.1).

Nota 25.2. - Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Zmiany rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych		
Na początek okresu sprawozdawczego	251	991
Utworzenie rezerwy	34	236
Zmiana składu Grupy		(976)
Na koniec okresu sprawozdawczego	285	251
Założenia przyjęte przez aktuarusza na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązań:		
Stopa dyskontowa (%)	5,99%	5,96%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	3,50%	4,00%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	6,00%	6,00%

25.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy wyniosły w 2008 roku 420 tys. zł, zaś w 2007 roku 53 tys. zł.

26. Zapasy

Nota 26 - Zapasy	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Materiały (według ceny nabycia)	26	26
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	22 707	8 641
Produkty gotowe:	329	347
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	461	527
Według wartości netto możliwej do uzyskania	329	347
Towary	643 994	601 615
Zaliczki na dostawy	665	3 247
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	667 721	613 876

W 2008 roku dokonano odpisów aktualizujących wartości zapasów (towarów) w kwocie 21.183 tys. PLN.

27. 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.

Nota 27 - Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Należności od jednostek powiązanych, w tym:	15 908	13 423
- Należności z tytułu dostaw i usług,	15 802	13 385
- Dochodzone na drodze sądowej		
- Inne	106	38
Należności od jednostek stowarzyszonych		
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	38 921	22 803
- Należności z tytułu dostaw i usług	37 981	21 346
- Dochodzone na drodze sądowej		
- Inne	940	1 457
Należności budżetowe		
Należności ogółem (netto)	54 829	36 226
Odpis aktualizujący należności	1 310	883
Należności brutto	56 139	37 109

28. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Nota 28 - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Środki pieniężne w banku i w kasie	2 878	6 863
Lokaty krótkoterminowe		
Razem	2 878	6 864
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych:		
	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Środki pieniężne w banku i w kasie	2 878	6 863
Lokaty krótkoterminowe		
Kredyty w rachunkach bieżących		
Razem	2 878	6 863
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	45	123
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem	2 923	6 986

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 Jednostki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

29. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe

29.1. Kapitał podstawowy

Nota 29.1 - Kapitał podstawowy	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
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	1 700
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 2 złote każda	7 986	7 986
Akcje zwykłe serii M o wartości nominalnej 2 złote każda	670	
Akcje zwykłe serii L o wartości nominalnej 2 złote każda	242	
Akcje zwykłe serii K o wartości nominalnej 2 złote każda	361	
Razem	36 230	34 957

W okresie od 01.01.2008 do 31.12.2008 nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego:

- 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,- zł do kwoty 35.626.764,- zł, w wyniku emisji 335.006 akcji zwykłych na okaziciela serii M o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Z dniem 18.03.2008 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA wprowadził powyższe akcje, w trybie zwykłym, do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.

- Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 06.06.2008 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 35.626.764,- zł do kwoty 35.868.958,- zł, w wyniku emisji 121.097 akcji zwykłych na okaziciela serii L, o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Z dniem 27.06.2008 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA wprowadził powyższe akcje, w trybie zwykłym, do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.

- Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 11.09.2008 r., zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA.

Kapitał zakładowy Spółki, w związku z uchwałą nr 2 NWZ z dnia 23.03.2007 r., został podwyższony z kwoty 35.868.958,- zł do kwoty 36.229.794,- zł, w wyniku emisji 180.418 akcji zwykłych na okaziciela serii K, o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Z dniem 27.10.2008 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA wprowadził powyższe akcje, w trybie zwykłym, do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Po zarejestrowaniu powyższych akcji, kapitał zakładowy POLNORD SA na dzień 31.12.2008 r. dzieli się na 18.114.897 zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 2,- zł każda,

Akcje zwykłe wyemitowane i w pełni opłacone	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Na początek okresu sprawozdawczego	34 957	25 271
Wyemitowane w okresie sprawozdawczym	1 273	9 686
Na koniec okresu sprawozdawczego	36 230	34 957

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. 25.1 dodatkowych informacji i objaśnień).

29.1.1.1.1 Wartość nominalna akcji

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

29.1.1.1.2 Prawa akcjonariuszy

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

29.1.1.1.3 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 31.12.2008 r., posiadali następujący akcjonariusze:

Lp.	Akcjonariusze	Ilość akcji / głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji (w zł)	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM INVESTMENTS SA	6 924 820	13 849 640	38,23
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA)	2 582 949	5 165 898	14,26
3.	Templeton Asset Management Ltd.	1 144 711	2 289 422	6,32
4.	Pozostali akcjonariusze razem	7 462 417	14 924 834	41,19
	Ogółem	18 114 897	36 229 794	100,00

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Zmiany w składzie akcjonariatu po dniu bilansowym tj. po 31.12.2008 r.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład akcjonariatu nie uległ zmianie.

29.2. 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. 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.

29.3. Pozostałe kapitały

Nota 29.3 - Pozostałe kapitały

Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem
Na dzień 01.01.2008	11 927	29 665	11 023	52 615
Zmiana zasad rachunkowości				
Na dzień 01.01.2008 (po przekształceniu)	11 927	29 665	11 023	52 615
Różnice kursowe z przeszacowania	616			616
Przychody/koszty za rok obrotowy rozpoznane bezpośrednio w kapitale własnym				
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				
Korekty konsolidacyjne				
Program Opcji Menedżerskich			7 126	7 126
Inne			1	1
Na dzień 31.12.2008	12 543	29 665	18 150	60 358

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	12 297	22 868	419	35 584
Zmiana zasad rachunkowości		6 797		6 797
Na dzień 01.01.2007 (po przekształceniu)	12 297	29 665	419	42 381
Różnice kursowe z przeszacowania	(350)			(350)
Przychody/koszty za rok obrotowy rozpoznane bezpośrednio w kapitale własnym				0
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				0
Sprzedaż oddziału	(20)			(20)
Program Opcji Menedżerskich			10 604	10 604
Inne				
Na dzień 31.12.2007	11 927	29 665	11 023	52 615

29.4. Charakter i cel pozostałych kapitałów

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 różnica kursowa z przeliczenia oddziałów zagranicznych.

30. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Nota 30 - Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

KRÓTKOTERMINOWE	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	403	381
Obligacje i bony dłużne	15 000	
Kredyty w rachunku bieżącym	67 242	6 762
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych		146
Kredyty odnawialne	16 277	6 210
Inne kredyty i pożyczki	5 622	15 311
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	104 544	28 810

DŁUGOTERMINOWE	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	274	602
Obligacje		
Kredyty bankowe i pożyczki	24 500	5 699
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	24 774	6 301

W ramach Programu Emisji Obligacji, Spółka wyemitowała w 2008 r. łącznie 460 obligacji trzymiesięcznych o wartości nominalnej 100.000,- zł każda, objętych do dnia 30.05.2009 r. umową gwarancji nabycia z BRE Bank SA. Limit umowy gwarancji nabycia wynosi 50.000 tys. PLN. Łączna wartość wyemitowanych w 2008 r. obligacji wyniosła 46.000 tys. PLN, natomiast łączna wartość wykupionych obligacji wyniosła 31.000 tys. PLN. Zadłużenie z tytułu obligacji na dzień 31.12.2008 r. wyniosło 15.000 tys. PLN.

Szerzej Program Emisji Obligacji opisano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności za rok 2008 w pkt IV.8.

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wykaz kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2008 roku (w tysiącach)

Wykaz kredytów i pożyczek długoterminowych na dzień 31.12.2008						
Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BRE BANK SA	24 500	24 500	-	WIBOR 3M + marża	1 rata 6.125 - 2010-05-31; 2 rata 6.125 - 2010-08-31; 3 rata 6.125 - 2010-11-30; 4 rata 6.125 - 2011.02.28;	Weksel in blanco, Poręczenie
Razem		24 500	-			

Wykaz kredytów w rachunku bieżącym na dzień 31.12.2008							
Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Waluta	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BRE BANK SA	25 000	PLN	25 000	19 747	WIBOR O/N + marża	2009-06-30	Weksel in blanco, Poręczenie
DZ BANK POLSKA SA	48 000	PLN	48 000	47 495	WIBOR 1M+ marża	2009-06-30	Weksel in blanco, Poręczenie, Hipoteka na nieruchomości
Razem			73 000	67 242			

Wykaz innych kredytów i pożyczek krótkoterminowych na dzień 31.12.2008							
Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Waluta	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BANQUE PSA FINANCE *	71	PLN	71	4	1,99% (zmienne)	2009-02-07	Przylaszczenie przedmiotu kredytu (samochód)
POLNORD-INVEST	6 050	PLN	6 050	5 618	WIBOR 6M + marża	2009-10-20	Weksel in blanco
Razem			6 121	5 622			

Wykaz kredytów odnawialnych na dzień 31.12.2008							
Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Waluta	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BRE BANK SA	19 000	PLN	19 000	16 277	WIBOR 1M + marża	2009-07-31	Weksel in blanco, Poręczenie
Razem			19 000	16 277			

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wykaz kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2007 rok (w tysiącach)

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
BANQUE PSA FINANCE	71	28	24	1,99% - zmienne	2009-02-07	1/ Przewłaszczenie przedmiotu kredytu (samochód)
POLNORD-INVEST	6 050	5 817	122	WIBOR 6M + marża	2009-10-20	1/ Weksel in blanco
Razem		5 845	146			

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
BRE Bank S.A	25 000	25 000	6 762	WIBOR O/N + marża banku	2008-06-30	1/ Poręczenie; 2/ Weksel in blanco
UŻ Bank Polska S.A	18 000	18 000	-	WIBOR 1M + marża banku	2008-05-31	1/ Poręczenie; 2/ Weksel in blanco
Razem		43 000	6 762			

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
BRE Bank S.A	8 300 USD	26 407	7 062	LIBOR 3M (USD)+ marża banku	2008-03-31	1/ Poręczenie; 2/ Zastaw zwykły
PROKOM INVESTMENTS	8 000	8 000	8 249	WIBOR - 3M + marża banku	2008-06-30	BRAK
Razem		34 407	15 311			

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	25 000	6 210	WIBOR 1M + marża banku	2008-07-31	1/ Poręczenie; 2/ Weksel in blanco
Razem		25 000	6 210			

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

31. Rezerwy

31.1. Zmiany stanu rezerw

Nota 31.1.1 - Rezerwy

Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	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 01.01.2008	251			2 393				3 143	5 795	11 582
Nabycie jednostki zależnej										
Utworzone w ciągu roku obrotowego	34							14 565	386	14 985
Wykorzystane								(2 030)	(617)	(2 647)
Rozwiązane				(808)				(330)	(2 352)	(3 490)
Korekta z tytułu różnic kursowych										
Korekta stopy dyskontowej										
Zbycie przedsiębiorstwa										
Przeniesienie do działalności zaniechanej										
Korekta prezentacyjna										
Na dzień 31.12.2008	285			1 585				15 348	3 212	20 430
Krótkoterminowe				1 585				15 348	3 212	20 145
Długoterminowe	285									285

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 31.1.2 - 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	991	557		1 267				2 330	9 217	14 362
Nabycie jednostki zależnej										
Utworzone w ciągu roku obrotowego	236			2 133				39 752	760	42 881
Wykorzystane										
Rozwiązane				(1 007)				(38 939)	(4 182)	(44 128)
Korekta z tytułu różnic kursowych										
Korekta stopy dyskontowej										
Zbycie przedsiębiorstwa	(976)									(976)
Przeniesienie do działalności zaniechanej		(557)								(557)
Korekta prezentacyjna										
Na dzień 31.12.2007	251			2 393				3 143	5 795	11 582
Krótkoterminowe				2 393				3 142	5 795	11 330
Długoterminowe	251									251

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

Nota 32 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych	46 910	187
Wobec jednostek pozostałych	5 864	12 090
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług	52 774	12 277
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	23	
Podatek zryczałtowany u źródła		
Podatek dochodowy od osób fizycznych	171	136
Pozostałe	149	893
Razem zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	343	1 029
Pozostałe zobowiązania		
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	18	18
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	6 346	530
Zobowiązania wobec wspólnego przedsięwzięcia		
Inne zobowiązania	249	370
Razem pozostałe zobowiązania	6 613	918
Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:		
Niewykorzystanych urlopów		
Premii		
Inne	798	835
Razem rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:	798	835

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.

33. Zobowiązania warunkowe

33.1. Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – Spółka jako leasingobiorca

Na dzień 31.12.2008 i 31.12.2007 nie występowały zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

33.2. 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:

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 33.2 - Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Oplaty minimalne		
W okresie 1 roku	456	442
W okresie od 1 do 5 lat	287	643
Minimalne oplaty leasingowe ogółem	743	1 085
Minus koszty finansowe	(66)	(103)
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	677	982

Wartość bieżąca opłat	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
W okresie 1 roku	403	381
W okresie od 1 do 5 lat	274	602
Minimalne oplaty leasingowe ogółem	677	983
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	677	983

33.3. Inne zobowiązania warunkowe

Nota 33.3 - Inne zobowiązania warunkowe	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Poręczenie spłaty kredytu	410 878	388 530
Inne zobowiązania warunkowe	342	293
Razem zobowiązania warunkowe	411 220	388 823

W 2008 r. Spółka udzieliła następujących poręczeń:

- W dniu 13.05.2008 r. POLNORD SA poręczył POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, kredyt w wysokości 32.000 ty.PLN. Kwota poręczenia wynosi 64.000 tys.PLN. Poręczenie jest ważne do dnia 09.11.2012 r.
- W dniu 22.09.2008 r. POLNORD SA poręczył POLNORD SZCZECIN I Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, kredyt w wysokości 25.600 tys. PLN. Kwota poręczenia wynosi 25.600 tys. PLN. Poręczenie jest ważne do dnia 31.12.2010 r.
- W dniu 22.12.2008 r. POLNORD SA poręczył POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, kredyt w wysokości 42.447 tys. PLN. Kwota poręczenia wynosi 42.447 tys. PLN. Poręczenie wygasa z chwilą uprawomocnienia się wpisu do księgi wieczystej hipoteki na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie powyższego kredytu, jednak nie później niż do dnia 03.10.2013 r.
- W dniu 22.12.2008 r. POLNORD SA poręczył POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, kredyt w wysokości 12.451 tys. PLN. Kwota poręczenia wynosi 12.451 tys. PLN. Poręczenie wygasa z chwilą uprawomocnienia się wpisu do księgi wieczystej hipoteki na nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie powyższego kredytu, jednak nie później niż do dnia 17.03.2013 r.

Jednocześnie w 2008 roku wygasły poręczenia udzielone przez POLNORD SA spółkom POLNORD Warszawa – Wilanów I Sp. z o.o. oraz POLNORD Warszawa – Wilanów II Sp. z o.o. na łączną kwotę 122.150 tys. PLN.

33.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31.12.2008 r. nie występują zobowiązania inwestycyjne.

33.5. Sprawy sądowe

W 2008 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.

33.6. Gwarancje

W 2008 POLNORD SA nie udzielił gwarancji, poza wymienionymi wyżej.

33.7. 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, począwszy od końca roku w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2008 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 następcą prawny. W toku postępowania organy podatkowe wydały szereg decyzji ustalających i zabezpieczających, od których Spółka wносиła odwołania.

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 zdaniem Spółki powinny one zostać uwzględnione przy naliczaniu odsetek za zwłokę).

Równocześnie decyzjami Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Gdańsku z dnia 30 października 2006 r., 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.

STAN PRAWNY:

A) Podatek dochodowy od osób prawnych za lata 1999-2002:

Wyrokiem z dnia 25 marca 2009 r. Naczelny Sąd Administracyjny (dalej „NSA”) oddalił skargę kasacyjną od niekorzystnego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku (dalej „WSA”) w sprawie dotyczącej wymiaru zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za rok 1999. Uwzględniając fakt oddalenia skargi kasacyjnej w sprawie dotyczącej podatku dochodowego od osób prawnych za rok 1999 oraz fakt, iż kolejne sprawy dotyczące podatku dochodowego od osób prawnych za lata 2000-2002 były merytorycznie tożsame ze sprawą rozpoznaną, Spółka podjęła decyzję o cofnięciu skargi kasacyjnej w sprawach dotyczących wymiaru podatku dochodowego od osób prawnych za lata 200-2002.

Powyższe okoliczności oznaczają, iż doszło do uprawomocnienia się niekorzystnych wyroków WSA w Gdańsku w sprawach dotyczących podatku dochodowego od osób prawnych za lata 1999-2002. W związku z czym spór z aparatem skarbowym w tym zakresie został zakończony.

B) Podatek od towarów i usług za poszczególne miesiące w latach 2000-2002:

Jedyne ostateczne rozstrzygnięcie w zakresie podatku od towarów i usług dotyczyło zobowiązania za miesiąc luty 2000 r i zostało pozytywnie zakończone decyzją Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku z dnia 30 listopada z 2007 umarzającą postępowanie w sprawie.

W pozostałych sprawach (analogicznych do spraw w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych) dotyczących podatku od towarów i usług za poszczególne miesiące w latach 2000-2002 NSA nie wyznaczył dotychczas terminu rozprawy. Niemniej jednak Spółka podjęła już decyzję o cofnięciu skarg kasacyjnych.

C) Odsetki od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za lata 1999-2002:

Postępowanie w sprawie odsetek za zwłokę od niewpłaconych w terminie zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za miesiące maj, czerwiec i październik 1999 r. zostało ostatecznie pozytywnie zakończone w drodze decyzji Dyrektora Izby Skarbowej w

Gdańsku z dnia 19 grudnia 2006 r. uchylającej w całości zaskarżoną decyzję Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Gdańsku.

W dniu 25 marca 2009 r. odbyły się rozprawy przed NSA w sprawach dotyczących wymiaru odsetek od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za lata 2000-2002. W sprawach tych, w efekcie sugestii Sądu, wystąpiono z wnioskiem o zawieszenie postępowań sądowych do czasu wydania przez NSA uchwały w analogicznej sprawie dotyczącej innego podatnika. Wydanie ewentualnej uchwały w tym zakresie może rozstrzygnąć pewne wątpliwości interpretacyjne, które są przedmiotem sporu między Spółką a organem.

Niezależnie od postępowań w sprawie wymiaru omawianych należności, równocześnie toczą się 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.).

STAN PRAWNY postępowań egzekucyjnych:

W dniu 24 marca 2009 r. NSA rozpatrzył skargę kasacyjną od niekorzystnego wyroku WSA w Gdańsku w sprawie dotyczącej zarzutów w przedmiocie powadzenia egzekucji odsetek od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za lata 2000-2002. Ostatecznie niniejsza skarga kasacyjna spółki została oddalona przez NSA, co oznacza koniec sporu z organami co do prawidłowości egzekucji wszczętej i prowadzonej w zakresie odsetek od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych.

Podkreślić natomiast należy, iż nie została dotąd rozpatrzona przez NSA skarga kasacyjna w analogicznej sprawie dotyczącej zarzutów w przedmiocie powadzenia egzekucji spornych zobowiązań podatkowych w podatku dochodowym od osób prawnych oraz podatku od towarów i usług za lata 2000-2002.

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.

STAN PRAWNY:

W dniu 24 marca 2009 r. NSA oddalił dwie skargi kasacyjne Spółki od postanowień WSA w Gdańsku umarzających postępowanie sądowe w sprawach dotyczących skarg na decyzje o zabezpieczeniu spornych zobowiązań podatkowych. Oznacza to, że w dwóch omawianych sprawach dotyczących decyzji o zabezpieczeniu (które stanowiły podstawę wpisania hipotek przymusowych do księgi wieczystej) spór z organami dobiegł końca. Natomiast w trzeciej sprawie WSA – po wyroku NSA uchylającym zaskarżone postanowienie WSA – rozpatrzył skargę merytorycznie i ją oddalił, uznając, iż decyzja o

zabezpieczeniu była zgodna z prawem. Od tego rozstrzygnięcia została wniesiona skarga kasacyjna, która nie została dotychczas rozpatrzona.

W przypadku drugiej kategorii spraw (tj. w zakresie przedłużenia terminu zabezpieczenia) NSA oddalił w dniu 24 marca 2009 r. skargi kasacyjne Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku wniesione od pozytywnych dla Spółki wyroków WSA w Gdańsku w czterech sprawach dotyczących przedłużenia terminu zabezpieczenia spornych zobowiązań podatkowych. Jednocześnie jednak NSA oddalił też skargi kasacyjne Spółki wniesione od niekorzystnych wyroków WSA w Gdańsku w analogicznych czterech sprawach. Oznacza to, że w obu przypadkach uprawomocniły się wyroki WSA w Gdańsku, które w pierwszym przypadku stwierdzały niezgodność z prawem przedłużenia zabezpieczenia, a w drugim – prawidłowość takiego działania. W pierwszym przypadku sprawy wróciły do organów administracji, zaś w drugim – wyroki NSA oznaczają koniec sporu w sprawie. W tym miejscu wskazać należy, że uprzednio spółka wygrała już osiem analogicznych spraw przed NSA. W rezultacie, na 16 spraw dotyczących przedłużenia terminu zabezpieczenia aż 12 zakończyło się korzystnym dla Spółki wyrokiem sądowym.

Uzupełniając powyższe informacje o aktualnym stanie toczących się wobec Spółki postępowań podatkowych, wskazać dodatkowo należy, iż w postępowaniu egzekucyjnym dotyczącym zobowiązań podatkowych w podatku dochodowym od osób prawnych oraz podatku od towarów i usług za lata 2000-2002 spółka prowadzi również spór z organami w zakresie zasadności naliczenia i pobrania od Spółki kosztów egzekucyjnych. Spór ten toczy się obecnie na etapie postępowania odwoławczego przed Dyrektorem Izby Skarbowej w Gdańsku.

Spółka przypomina, że skutki ewentualnych negatywnych rozstrzygnięć powyższych sporów zostały ujęte w wyniku finansowym roku 2006 w sprawozdaniu skonsolidowanym oraz że wszystkie kwoty, o których mowa powyżej zostały uregulowane przez Spółkę w sposób pieniężny w 2006 roku.

34. Informacje o podmiotach powiązanych

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za dany okres sprawozdawczy.

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań w ramach grupy kapitałowej według stanu na dzień 31.12.2008

Podmiot powiązany	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.	PLP Development Group ZSA
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki	-	-	-	-	47 769	-	6 378
2. Należności długoterminowe	-	50	160	-	-	290	-
a) z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-	-
b) pozostałe (dopłaty dokapitału)	-	50	160	-	-	290	-
3. Należności krótkoterminowych	3	16	-	42	7 052	-	-
a) z tytułu dostaw i usług	3	16	-	41	7 052	-	-
b) pozostałe	-	-	-	1	-	-	-
4. Inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-	19 834	-	69 106
a) pożyczki	-	-	-	-	19 834	-	69 106
5. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-	-
Razem aktywa	3	66	160	42	74 655	290	75 484
6. Zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-	-	-	-
a) pożyczki	-	-	-	-	-	-	-
b) pozostałe	-	-	-	-	-	-	-
7. Zobowiązania krótkoterminowe	11	5 641	-	-	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług	11	23	-	-	-	-	-
b) pożyczki	-	5 618	-	-	-	-	-
c) niewniesione dopłaty do kapitału	-	-	-	-	-	-	-
d) pozostałe	-	-	-	-	-	-	-
8. Kwoty należne odbiorcom	-	-	-	-	-	-	-
Razem zobowiązania	11	5 641	-	-	-	-	-

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań w ramach grupy kapitałowej według stanu na dzień 31.12.2008

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.
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-
2. Należności długoterminowe	-	-	12 467	8 300	3 676	53 545
a) z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	1 917	-
b) pozostałe (dopłaty do kapitału)	-	-	12 467	8 300	1 759	53 545
3. Należności krótkoterminowych	89	707	1 090	1 336	182	1 361
a) z tytułu dostaw i usług	76	707	1 090	1 336	175	1 360
b) pozostałe	13	-	-	-	7	1
4. Inwestycje krótkoterminowe	3 031	2 224	13 018	12 179	5 655	6 844
a) pożyczki	3 031	2 224	13 018	12 179	5 655	6 844
5. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	7 718
Razem aktywa	3 120	2 931	26 575	21 815	9 513	69 468
6. Zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-	-	-
a) pożyczki	-	-	-	-	-	-
b) pozostałe	-	-	-	-	-	-
7. Zobowiązania krótkoterminowe	-	-	9	-	31	9 026
a) z tytułu dostaw i usług	-	-	9	-	31	9 026
b) pożyczki	-	-	-	-	-	-
c) niewniesione dopłaty do kapitału	-	-	-	-	-	-
d) pozostałe	-	-	-	-	-	-
8. Kwoty należne odbiorcom	-	-	-	-	-	155 953
Razem zobowiązania	-	-	9	-	31	164 979

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań w ramach grupy kapitałowej według stanu na dzień 31.12.2008

Podmiot powiązany	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
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-
2. Należności długoterminowe	-	4 567	4 800	-	-	850
a) z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	-
b) pozostałe (dopłaty do kapitału)	-	4 567	4 800	-	-	850
3. Należności krótkoterminowych	1 595	434	114	-	67	639
a) z tytułu dostaw i usług	1 595	434	110	-	67	639
b) pozostałe	-	-	4	-	-	-
4. Inwestycje krótkoterminowe	6 686	2 722	-	-	607	-
a) pożyczki	6 686	2 722	-	-	607	-
5. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-
Razem aktywa	8 281	7 723	4 914	-	674	1 489
6. Zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-	-	-
a) pożyczki	-	-	-	-	-	-
b) pozostałe	-	-	-	-	-	-
7. Zobowiązania krótkoterminowe	-	134	2 240	-	-	863
a) z tytułu dostaw i usług	-	134	-	-	-	13
b) pożyczki	-	-	-	-	-	-
c) niewniesione dopłaty do kapitału	-	-	2 240	-	-	850
d) pozostałe	-	-	-	-	-	-
8. Kwoty należne odbiorcom	-	-	-	-	-	-
Razem zobowiązania	-	134	2 240	-	-	863

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań w ramach grupy kapitałowej według stanu na dzień 31.12.2008

Podmiot powiązany	Polnord Sopot I Sp. Z o.o.	Lublin Property I Sp. o.o.	Polnord Inżynieria Sp. Z o.o.	Polnord Szczecin I Sp. Z o.o.	Polnord Sopot II Sp. Z o.o.	Razem
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	54 147
2. Należności długoterminowe	-	5 340	-	7 072	25 124	126 241
a) z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-	1 917
b) pozostałe (dopłaty do kapitału)	-	5 340	-	7 072	25 124	124 324
3. Należności krótkoterminowych	372	25	27	119	269	15 539
a) z tytułu dostaw i usług	372	6	18	68	269	15 434
b) pozostałe	-	19	9	51	-	105
4. Inwestycje krótkoterminowe	1 406	196	1 656	6 690	820	152 674
a) pożyczki	1 406	196	1 656	6 690	820	152 674
5. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	7 718
Razem aktywa	1 778	5 561	1 683	13 881	26 213	356 319
6. Zobowiązania długoterminowe	-	-	407	-	-	407
a) pożyczki	-	-	-	-	-	-
b) pozostałe	-	-	407	-	-	407
7. Zobowiązania krótkoterminowe	-	3 256	3 394	-	9	24 614
a) z tytułu dostaw i usług	-	-	2 978	-	9	12 234
b) pożyczki	-	-	-	-	-	5 618
c) niewniesione dopłaty do kapitału	-	3 256	-	-	-	6 346
d) pozostałe	-	-	416	-	-	416
8. Kwoty należne odbiorcom	-	-	-	-	-	155 953
Razem zobowiązania	-	3 256	3 801	-	9	180 974

Pozycja inwestycje krótkoterminowe – pożyczki udzielone podmiotom powiązanym, w łącznej kwocie 45.958 tys. PLN stanowi wartość udzielonych pożyczek będących podporządkowanymi spłacie kredytów bankowych zaciągniętych przez pożyczkobiorców (spółki Grupy POLNORD SA).

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

Przychody wzajemnych transakcji w Grupie Kapitałowej w okresie od 01.01.2008 do 31.12.2008

	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.	PLP Development Group ZSA	Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. Z o.o. SKA
Wyszczególnienie						
1. Sprzedaż	14	163	-	10	-	109
a) produkty	-	-	-	-	-	-
b) usługi	14	163	-	10	-	109
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-	-	-
3. Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	-	-
4. Ze sprzedaży środków trwałych	-	18	-	-	-	-
5. Przychody finansowe	30	6	1 786	-	2 793	204
Razem	44	187	1 786	10	2 793	313

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Przychody wzajemnych transakcji w Grupie Kapitałowej w okresie od 01.01.2008 do 31.12.2008

Wyszczególnienie	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.
1. Sprzedaż	496	676	996	1 034	1 891	1 200
a) produkty	-	-	-	-	-	-
b) usługi	496	676	996	1 034	1 891	1 200
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	6 914	-	-
3. Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	-	-
4. Ze sprzedaży środków trwałych	-	-	-	-	-	-
5. Przychody finansowe	147	367	709	492	240	205
Razem	643	1 043	1 705	8 439	2 131	1 405

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

Przychody wzajemnych transakcji w Grupie Kapitałowej w okresie od 01.01.2008 do 31.12.2008

	POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o	POLNORD BALTIC CENTER 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.
Wyszczególnienie						
1. Sprzedaż	4 001	76	214	522	825	19
a) produkty	-	-	-	-	-	-
b) usługi	4 001	76	214	522	825	19
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-	-	-
3. Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	-	-
4. Ze sprzedaży środków trwałych	72	6	-	-	-	-
5. Przychody finansowe	67	7	17	-	49	7
Razem	4 140	89	231	522	874	26

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

Przychody wzajemnych transakcji w Grupie Kapitałowej w okresie od 01.01.2008 do 31.12.2008

	Polnord Inżynieria Sp. Z o.o.	Polnord Szczecin I Sp. Z o.o.	Polnord Sopot II Sp. Zo.o.	Razem
Wyszczególnienie				
1. Sprzedaż	9	75	270	12 600
a) produkty	-	-	-	-
b) usługi	9	75	270	12 600
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	64 000	70 914
3. Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-
4. Ze sprzedaży środków trwałych	3	5	-	104
5. Przychody finansowe	56	321	16	7 519
Razem	67	401	64 286	91 137

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

Zakupy i koszty wzajemnych transakcji w Grupie Kapitałowej w okresie od 01.01.2008 do 31.12.2008

Wyszczególnienie	POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o.o.	Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.	PLP Development Group ZSA	POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.	POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.
1. Zakupy	253	2	1 314	1	6	25	686
a) materiałów	12	-	-	-	-	-	-
b) usług	241	-	1 313	1	6	25	686
c) pozostałe koszty	-	2	1	-	-	-	-
2. Zakupy towarów	-	-	-	-	-	-	-
3. Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	-	-	-	-
4. Zakup środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
5. Koszty finansowe	503	-	-	-	-	-	-
Razem	756	2	1 314	1	6	25	686

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

Zakupy i koszty wzajemnych transakcji w Grupie Kapitałowej w okresie od 01.01.2008 do 31.12.2008

	POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	POLNORD BALTIC CENTER Sp. z o.o.	POLNORD- KOKOSZKI Sp. z o	Polnord Inżynieria Sp. Z o.o.	Razem
Wyszczególnienie					
1. Zakupy	253	986	313	178	3 764
a) materiałów	12	-	-	-	12
b) usług	241	986	313	178	3 749
c) pozostałe koszty	-	-	-	-	3
2. Zakupy towarów	-	-	-	-	-
3. Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	-	-
4. Zakup środków trwałych	-	-	-	-	-
5. Koszty finansowe	503	-	-	-	503
Razem	756	986	313	178	4 267

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Opis istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiono w Sprawozdaniu Zarządu z działalności POLNORD SA za rok 2008 w pkt IV.4.

34.1. Jednostka dominująca

Na 31.12.2008 PROKOM INVESTMENTS SA był akcjonariuszem posiadającym największy udział w kapitale zakładowym POLNORD SA (głosach na WZA).

34.2. Podmiot o znaczącym wpływie

Podmiotem mającym znaczący wpływ na Spółkę na dzień 31.12.2008 był PROKOM INVESTMENTS SA posiadający bezpośrednio 38,23% w kapitale zakładowym POLNORD SA oraz pośrednio 14,26% poprzez spółkę zależną Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o.

Opis istotnych transakcji z podmiotem o znaczącym wpływie na Spółkę przedstawiono w Sprawozdaniu Zarządu z działalności POLNORD SA za rok 2008 w pkt IV.4.

Poręczenia udzielone w 2008 roku za zobowiązania POLNORD SA zostały wyspecyfikowane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności POLNORD SA za rok 2008 w pkt IV.7

Powyższe poręczenia stanowiły na dzień 31.12.2008 r. należności warunkowe POLNORD SA.

Nota 34.2 - Informacje o podmiotach powiązanych spoza grupy Polnord SA

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA według stanu na dzień 31.12.2008

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENT SA	Prokom Software SA *	RAZEM
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki	-	-	-
2. Stan należności krótkoterminowych	370	-	370
a) z tytułu dostaw i usług	370	-	370
b) pozostałe	-	-	-
3. Inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
a) pożyczki	-	-	-
Razem należności i inwestycje - aktywa	370	-	370
4. Stan Zobowiązań długoterminowych	-	-	-
a) pożyczki	-	-	-
b) pozostałe	-	-	-
5. Stan zobowiązań krótkoterminowych	34 261	-	34 261
a) z tytułu dostaw i usług	34 261	-	34 261
b) pożyczki	-	-	-
6. Kwoty należne odbiorcom	7 027	-	7 027
Razem zobowiązania	41 288	-	41 288

Przychody wzajemnych transakcji z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2008 do 31.12.2008

1. Sprzedaż	-	-	-
a) produkty	-	-	-
b) usługi	-	-	-
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-
3. Pozostałe przychody operacyjne	3 765	-	3 765
4. Ze sprzedaży środków trwałych	-	-	-
5. Przychody finansowe	469	-	469
Razem	4 234	-	4 234

Zakupy i koszty wzajemnych transakcji z jednostką spoza grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2008 do 31.12.2008

1. Zakupy	5 026	340	5 366
a) materiałów	102	4	106
b) usług	4 923	336	5 259
c) pozostałe koszty	-	-	-
2. Zakupy towarów	35 000	-	35 000
3. Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-
4. Zakup środków trwałych	-	-	-
5. Koszty finansowe	314	-	314
Razem	40 340	340	40 680

* sprzedaż / zakup za okres 01.01.2008-31.03.2008

34.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane są na warunkach rynkowych.

34.4. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W okresie sprawozdawczym udzielono pożyczki na warunkach rynkowych członkowi Zarządu Panu Bartłomiejowi Kolubińskiemu w wys. 500 tys. PLN. Stan należności z tego tytułu na dzień 31.12.2008 wynosi 495 tys. PLN. Warunki umowy przedstawiono w Sprawozdaniu Zarządu z działalności POLNORD SA za rok 2008 w pkt IV.6.

34.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W 2008 r. nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu.

34.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej

Nota 34.6 - Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej - ZARZĄD	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	3 591	1 978
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne		
Świadczenia po okresie zatrudnienia		
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy zakaz konkurencji	420	53
Świadczenia pracownicze w formie warrantów na akcje własne	2 869	7 849
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej	6 880	9 880
Zarząd *	6 880	9 880
Rada Nadzorcza **	3 527	286
Razem	10 407	10 166

* w tym 2.869.tys. zł w 2008 r.– oszacowana wartość godziwa warrantów na dzień przyznania uprawnień w ramach Programu Opcji Menedżerskich. Szczegółowy opis zawarty w Nocie 25.1 Programy akcji pracowniczych.

** w tym 3.251.tys. zł w 2008 r.– oszacowana wartość godziwa warrantów na dzień przyznania uprawnień w ramach Programu Opcji Menedżerskich. Szczegółowy opis zawarty w Nocie 25.1 Programy akcji pracowniczych.

35. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

35.1. Czynniki ryzyka finansowego

Działalność Spółki 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 jednostkę koncentruje się na nieprzewidywalności rynków finansowych i stara się minimalizować ich potencjalne negatywne wpływy na wyniki finansowe Spółki.

35.2. Ryzyko kredytowe

Aktywami finansowymi Jednostki, 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 Spółki, który polega na realizowaniu stosunkowo niewielkiej liczby kontraktów o dużych wartościach.

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

35.3. 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.

35.4. Ryzyko stopy procentowej

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

Spółka 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 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.

35.5. Ryzyko związane z płynnością

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

36. Instrumenty finansowe

36.1. Wartości godziwe

W okresie od 01.01.2008 do 31.12.2008 nie wystąpiły różnice pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą instrumentów finansowych.

36.2. Ryzyko stopy procentowej

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

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2008 do 31.12.2008
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 36.2.1 - Ryzyko stopy procentowej

Stan na 31.12.2008

Oprocentowanie stałe	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	Ogółem
Obligacje pożyczkowe					-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu					-
Obligacje					-
Kredyty bankowe					-
Umarzalne akcje uprzywilejowane zamienne na akcje zwykłe					-
OGÓŁEM	-	-	-	-	-
Oprocentowanie zmienne	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe					-
Kredyty w rachunku bieżącym	67 242				67 242
Kredyty bankowe	4		24 500		24 504
Pożyczka od POLNORD INVEST	5 618				5 618
Pożyczka PROKOM INVESTMENTS					-
Obligacje	15 000				15 000
Kredyt odnawialny	16 277				16 277
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	403	260	14		677
OGÓŁEM	104 544	260	24 514	-	129 318

Nota 36.2.2 - Ryzyko stopy procentowej

Stan na 31.12.2007

Oprocentowanie stałe	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	Ogółem
Obligacje pożyczkowe					-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu					-
Obligacje					-
Kredyty bankowe					-
Umarzalne akcje uprzywilejowane zamienne na akcje zwykłe					-
OGÓŁEM	-	-	-	-	-
Oprocentowanie zmienne	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe					-
Kredyty w rachunku bieżącym	6 762				6 762
Kredyty bankowe	13 296	4			13 300
Pożyczka od POLNORD INVEST	122	5 695			5 817
Pożyczka PROKOM INVESTMENTS	8 249				8 249
Obligacje					-
Kredyt odnawialny					-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	381	389	191	22	983
OGÓŁEM	28 810	6 088	191	22	35 111

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

36.3. Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

37. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Spółce kształtowało się następująco:

Nota 37 - Struktura zatrudnienia	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Zarząd	4	5
Administracja	4	9
Dział sprzedaży	1	1
Pion produkcji		36
Pozostali	47	44
Razem	56	95*

* w tym osób zatrudnionych w oddziale Polnord SA w Eschborn w Niemczech:, 43 na dzień 31.12.2007.

38. Wynagrodzenie audytora

Sprawozdanie finansowe badane jest przez firmę BDO Numerica International & Consultants Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie audytora za rok zakończony dnia 31.12.2008 wyniosło 212 tys. PLN, z tego 142 tys. PLN za badanie rocznego jednostkowego i skonsolidowanego, natomiast 70 tys. PLN za przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

39. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu, na który sporządzano sprawozdanie finansowe za rok 2008, wystąpiły następujące istotne zdarzenia:

- **Umowa z dnia 27.02.2009 r.**

W dniu 27.02.2009 r. Spółka zawarła z Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni („Prokom”), dominującym akcjonariuszem Spółki, umowę określającą zasady współpracy w zakresie pozyskiwania finansowania dla Spółki („Umowa”). Na mocy Umowy Prokom zobowiązał się podjąć działania, mające na celu pozyskanie na rzecz Spółki środków na finansowanie działalności w łącznej kwocie 100 mln zł („Finansowanie”), przy czym Spółka zobowiązała się

przyjąć Finansowanie pozyskane przez Prokom na podstawie Umowy. Finansowanie będzie udzielane Spółce na podstawie umów pożyczek lub innych umów o podobnym charakterze na warunkach rynkowych, lub też jako bezpośrednia inwestycja kapitałowa w akcje Spółki, przy czym pożyczki lub umowy o podobnym charakterze będą niezabezpieczone i podporządkowane bankowemu zadłużeniu kredytowemu Spółki.

Szerzej opisano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności POLNORD SA za rok 2008 w pkt II.3.

- **Umowa z dnia 26.03.2009 r.**

W dniu 26.03.2009 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni ("Prokom"), dominującym akcjonariuszem Spółki, umowę inwestycyjną („Umowa”), na podstawie której strony zobowiązały się do sprzedaży nieruchomości oraz do przeprowadzenia emisji akcji kierowanej do Prokom.

Na mocy Umowy, Prokom sprzeda Spółce wyodrębnioną geodezyjnie nieruchomość („Nieruchomość”), odpowiadającą 1/3 części nieruchomości o łącznej powierzchni 103,8 ha położonej w Dopiewcu koło Poznania, za cenę netto 24.000 tys. PLN, tj. brutto 29.280tys. PLN („Cena Sprzedaży Brutto”).

Jednocześnie, Zarząd Spółki zobowiązał się podjąć uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, w drodze emisji nowych akcji kierowanej do Prokom.

Szerzej opisano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności POLNORD SA za rok 2008 w pkt II.3.

- **Program Opcji Menedżerskich**

Szerzej opisano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności POLNORD SA za rok 2008 w pkt II.4.

- **Protokół z dnia 09.04.2009 r.**

Spółka w dniu 09.04.2009 r. podpisała z Miastem Stołecznym Warszawa protokół z rokowań w sprawie nabycia przez Miasto Stołeczne Warszawa działki gruntu o powierzchni 45.700 m² położonej w Warszawie Wilanów z przeznaczeniem na cel niekomercyjny, tj. na wybudowanie, przez Miasto Stołeczne Warszawa na tym terenie, kompleksu oświatowego służącego mieszkańcom Miasteczka Wilanów. W związku z powyższym zaistniały przesłanki do utworzenia przez Spółkę odpisu aktualizującego wartość ww. gruntu. Na skutek dokonanego odpisu, wynik finansowy netto Spółki uległ zmniejszeniu o 14,1 mln zł w stosunku do wyniku wykazanego w raporcie za IV kwartał 2008 r. O powyższych kwestiach Spółka informowała w skonsolidowanym raporcie za IV kwartał 2008 r.

Gdynia, dn. 20.04.2009 r.