SPRAWOZDANIE FINANSOWE

POLNORD SA

ZA OKRES

OD DNIA 01 STYCZNIA 2009 DO DNIA 31 GRUDNIA 2009 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

GDYNIA, MARZEC 2010

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
za okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia 2009 roku (w tysiącach złotych)

	Nota	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Przychody ze sprzedaży	13.1	**241 572**	**209 066**
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		228 353	167 839
od jednostek powiązanych		188 771	70 914
Przychody ze sprzedaży usług		12 484	40 382
od jednostek powiązanych		12 170	1 185
Przychody z wynajmu		735	845
od jednostek powiązanych		594	747
Koszt własny sprzedaży	13.2	**(219 254)**	**(133 945)**
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		**22 318**	**75 121**
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	13.3	82 207	18 012
Koszty sprzedaży		(1 930)	(1 135)
Koszty ogólnego zarządu		(33 232)	(32 260)
Pozostałe przychody operacyjne	13.4	2 222	7 838
Pozostałe koszty operacyjne	13.5	(5 465)	(26 613)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		**66 120**	**40 963**
Przychody finansowe	13.6	22 117	23 060
Koszty finansowe	13.7	(13 844)	(6 309)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej			
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej			
Zysk (strata) brutto		**74 393**	**57 714**
Podatek dochodowy	14	(15 526)	(13 387)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		**58 867**	**44 327**
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	15.1	(1 028)	(1 439)
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy		**57 839**	**42 888**

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia 2009 roku (w tysiącach złotych)

	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	**57 839**	**42 888**
Inne całkowite dochody:	**(89)**	**617**
Pozostałe	(89)	617
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów		
Całkowity dochód za okres	**57 750**	**43 505**

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)
na dzień 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach złotych)

	Nota	Stan na 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
AKTYWA				
Aktywa trwałe		**526 764**	**454 990**	**277 510**
Rzeczowe aktywa trwałe	19	3 245	3 857	2 812
Nieruchomości inwestycyjne	20	174 680	68 425	487
Wartości niematerialne	21	173	231	32
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	22	200 716	175 262	175 052
Aktywa finansowe	23, 24	29 035	73 700	32 923
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	14.4	9 005	7 160	9 324
Należności długoterminowe		109 684	126 355	56 880
Pozostałe aktywa trwałe		226		
Aktywa obrotowe		**889 437**	**864 190**	**713 323**
Zapasy	26	495 159	642 505	623 569
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27	55 889	54 829	36 854
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		323 476	152 670	41 836
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		5 730	2 308	979
Należności z tytułu podatku dochodowego		21	893	1 155
Rozliczenia międzyokresowe		5 971	8 107	2 067
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28	3 191	2 878	6 863
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży			**5 664**	**2 968**
SUMA AKTYWÓW		**1 416 201**	**1 324 844**	**993 801**

PASYWA				
Kapitał własny		**1 115 210**	**940 672**	**791 009**
Kapitał podstawowy	29.1	44 357	36 230	34 957
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		953 334	856 413	758 654
Pozostałe kapitały rezerwowe	29.3	72 009	60 358	52 615
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		45 510	(12 329)	(55 217)
Kapitał własny ogółem		**1 115 210**	**940 672**	**791 009**
Zobowiązania długoterminowe		**140 262**	**33 872**	**7 478**
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	30	114 256	24 774	6 301
Rezerwy	31	257	285	251
Pozostałe zobowiązania		364	683	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14.4	25 385	8 130	926
Zobowiązania krótkoterminowe		**160 729**	**349 790**	**194 389**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32	12 585	59 387	13 195
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	33	18 893		146
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	30	14 840	16 277	6 210
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	33	79 093	88 267	22 454
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	32	653	343	1 029
Rozliczenia międzyokresowe	32	342	754	835
Otrzymane zaliczki		5 003	164 617	139 190
Rezerwy	31	29 320	20 145	11 330
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży			**510**	**925**
Zobowiązania razem		**300 991**	**384 172**	**202 792**
SUMA PASYWÓW		**1 416 201**	**1 324 844**	**993 801**

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
za okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach złotych)

	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto	**73 365**	**56 275**
Korekty o pozycje:	**(163 032)**	**(38 347)**
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		
Amortyzacja	791	766
Odsetki i dywidendy, netto	(7 263)	(3 207)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(438)	(1 939)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(48 405)	(67 470)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	147 561	29 900
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(187 290)	29 554
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 692	(6 121)
Zmiana stanu rezerw	8 637	8 849
Podatek dochodowy zapłacony	742	(3 737)
Pozostałe	(79 059)	(24 942)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**(89 667)**	**17 928**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	**17 057**	**37 941**
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	150	170
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		324
Sprzedaż aktywów finansowych	1 412	2 878
Dywidendy otrzymane	104	30
Odsetki otrzymane	1 401	1 583
Pozostałe	13 990	32 956
Wydatki	**(100 608)**	**(148 415)**
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(262)	(2 140)
Nabycie aktywów finansowych	(10 877)	(264)
Udzielenie pożyczek	(85 526)	(110 906)
Pozostałe	(3 943)	(35 105)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**(83 551)**	**(110 474)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	**497 625**	**183 338**
Wpływy z tytułu emisji akcji	77 660	
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	39 465	137 338
Pozostałe	380 500	46 000
Wydatki	**(324 094)**	**(94 777)**
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(422)	(511)
Spłata pożyczek/kredytów	(89 438)	(57 616)
Odsetki zapłacone	(9 234)	(5 650)
Pozostałe	(225 000)	(31 000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**173 531**	**88 561**
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**313**	**(3 985)**
Różnice kursowe netto		
Środki pieniężne na początek okresu	2 878	6 863
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	**3 191**	**2 878**
O ograniczonej możliwości dysponowania	5	29

Działalność zaniechana	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Przepływy z środków pieniężnych netto		
Przepływy z działalności operacyjnej	(20)	(78)
Przepływy z działalności inwestycyjnej		
Przepływy z działalności finansowej		
Wpływy / (wypływy) środków pieniężnych netto	**(20)**	**(78)**

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH
za okres od dnia 01stycznia 2009 do dnia 31 grudnia 2009 roku
(w tysiącach złotych)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM w tys. PLN	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Razem
Na dzień 01.01.2008	**34 957**	**758 654**	**52 615**	**(52 274)**	**793 952**
Korekty błędów					
Zmiany zasad rachunkowości				(2 943)	**(2 943)**
Na dzień 01.01.2008 (po przekształceniu)	**34 957**	**758 654**	**52 615**	**(55 217)**	**791 009**
Emisja akcji	1 273	97 975			**99 248**
Koszty emisji akcji		(216)			**(216)**
Program Opcji Menedżerskich			7 126		**7 126**
Całkowite dochody ogółem			617	42 888	**43 505**
Na dzień 31.12.2008	**36 230**	**856 413**	**60 358**	**(12 329)**	**940 672**
Na dzień 01.01.2009	**36 230**	**856 413**	**60 358**	**(12 927)**	**940 074**
Zmiany zasad rachunkowości				598	**598**
Na dzień 01.01.2009 (po przekształceniu)	**36 230**	**856 413**	**60 358**	**(12 329)**	**940 672**
Emisja akcji	8 127	99 037			**107 164**
Koszt emisji akcji		(2 116)			**(2 116)**
Program Opcji Menedżerskich			2 780		**2 780**
Obligacje zamienne na akcje serii Q			8 960		**8 960**
Całkowite dochody ogółem			(89)	57 839	**57 750**
Na dzień 31.12.2009	**44 357**	**953 334**	**72 009**	**45 510**	**1 115 210**

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 zostało sporządzone za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2009 roku i obejmuje okres od 01.01.2009 do 31.12.2009 roku oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2008 roku i za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008 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	4110 Z - realizacja projektów budowlanych (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 31.12.2009 jest nieoznaczony.

2. Informacja o jednostkach powiązanych

POLNORD SA jest jednostką dominującą Grupy POLNORD SA.
W skład Grupy na 31.12.2009 r. wchodzi POLNORD SA i następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość udziałów (akcji) w zł	% kapitału/ głosów
1.	POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	Łódź	2.750.000	100,00 %
2.	POLNORD - ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	Łódź	50.000	100,00 %
3.	POLNORD - ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	Łódź	50.000	100,00 %
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	25.144.500	100,00 %
7.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW IV Sp. z o.o.	Warszawa	700.000	100,00 %
8.	PD Development Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
9.	OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD Development Sp. z o.o. S.K.A.	Gdańsk	4.980.000	99,60 %
10.	POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
11.	POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
12.	PROKOM - Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	100.000	100,00 %
13.	Lublin Property I Sp. z o.o.	Lublin	50.000	100,00 %
14.	POLNORD Inżynieria Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
15.	POLNORD Szczecin I Sp. z o.o.	Szczecin	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.	POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
19.	Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o. o.	Sopot	226.000	90,22 %
20.	PLP Development Group Z.S.A.	Nowosybirsk (Rosja)	1.103.525	50,00 %
21.	FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000	49,00 %
22.	FPP Powsin Sp. z o.o. *	Warszawa	2.474.500	49,00 %
23.	Osiedle Innova Sp. z o.o. *	Warszawa	3.454.500	49,00 %
24.	Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. **	Warszawa	17.000	34,00 %
25.	Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. **	Warszawa	5.000.000	33,33 %
26.	HYDROSSPOL Sp. z o. o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30,00 %

* zależność pośrednia poprzez Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.
** zależność pośrednia poprzez PROKOM – Projekt Sp. z o.o.

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

W dniu 27.03.2009 r. POLNORD SA zbyła całość posiadanych udziałów w kapitale zakładowym POLNORD – KOKOSZKI Sp. z o.o.

W dniu 07.08.2009 r. Spółka zbyła wszystkie posiadane udziały w OSIEDLE ZIELONE - NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.

W dniu 27.08.2009 r. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o. z kwoty 50.000,- zł do kwoty 25.144.500,- zł. Kapitał zakładowy Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o., spółki w 100% zależnej od POLNORD SA, dzieli się na 251.445 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Dnia 11.12.2009 r. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy zarejestrował zmianę firmy Polnord – Sopot I Sp. z o.o. na Polnord Warszawa - Wilanów IV Sp. z o.o. oraz podwyższenie kapitału zakładowego tej spółki z kwoty 50.000,- zł do kwoty 700.000,- zł. Kapitał zakładowy Polnord Warszawa – Wilanów IV Sp. z o.o. dzieli się na 7.000 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Z dniem 10.09.2009 r. spółka PMK BAU UND BAUBETREUUNGS GmbH w likwidacji, została wykreślona z rejestru spółek przez Sąd we Frankfurcie nad Menem.

Dnia 24.11.2009 r. zbyto wszystkie posiadane udziały Przedsiębiorstwa Zarządzającego LANTA - PLP Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2009 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 31.12.2009 r. przedstawiał się następująco:

Wojciech Ciurzyński	- Prezes Zarządu
Andrzej Podgórski	- Wiceprezes Zarządu
Piotr Wesołowski	- Wiceprezes Zarządu
Michał Świerczyński	- Wiceprezes Zarządu

Rada Nadzorcza z dniem 18.06.2009 r. odwołała Pana Bartłomieja Kolubińskiego z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu.

W dniu 25.11.2009 r. do składu Zarządu Spółki Rada Nadzorcza powołała Pana Michała Świerczyńskiego.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 22.03.2010 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 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 pozwanym 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 od 01.01.2009 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31.12.2009 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.

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).

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

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 począwszy od 2009 roku zmieniła zasady rachunkowości stosowane do wyceny kontraktów deweloperskich z metody procentowej opartej o MSR 11 na metodę zakończonego kontraktu zgodną z MSR 18. Spowodowało

to zmianę ujmowania w poszczególnych okresach sprawozdawczych wyników z tytułu realizowanych kontraktów deweloperskich, nie wpływając na poziom ich zyskowności.

Od 01.01.2009 roku w zakresie kontraktów deweloperskich Spółka ujmuje przychód (i odpowiadający mu koszt) z umowy w momencie przekazania kontroli oraz znaczących ryzyk i korzyści z tytułu własności na rzecz ich nabywcy.

Transfer kontroli oraz znaczących ryzyk i korzyści z tytułu własności przedmiotu sprzedaży (lokalu) następuje najpóźniej z datą zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Spółka przyjęła możliwość wcześniejszego rozpoznania wyniku z umów deweloperskich pod datą wydania lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, o ile są spełnione przez strony umowy inne warunki, w tym przede wszystkim otrzymanie od kupującego pełnej ceny mieszkania, a intencją stron jest zawarcie ostatecznej umowy i przekazanie nieruchomości w formie aktu notarialnego.

Sprawozdanie przedstawia dane za okresy porównywalne odpowiednio przekształcone.

Poniżej przedstawiono wpływ zmiany zasad rachunkowości na sprawozdania za okresy porównywalne.

Wyszczególnienie	31.12.2007	Zmiana zasad rachunkowości (MSR 11 na MSR 18)	31.12.2007 (przekształcony)
AKTYWA			
Aktywa trwałe	**279 352**	**(1 842)**	**277 510**
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	11 166	(1 842)	9 324
Aktywa obrotowe	**703 630**	**9 693**	**713 323**
Zapasy	613 876	9 693	623 569
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	36 226	628	36 854
Kwoty należne od odbiorców	628	(628)	
SUMA AKTYWÓW	**985 950**	**7 851**	**993 801**
PASYWA			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	**793 952**	**(2 943)**	**791 009**
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(52 274)	(2 943)	(55 217)
Kapitał własny ogółem	**793 952**	**(2 943)**	**791 009**
Zobowiązania długoterminowe	**10 010**	**(2 532)**	**7 478**
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 458	(2 532)	926
Zobowiązania krótkoterminowe	**181 063**	**13 326**	**194 389**
Kwoty należne odbiorcom/Otrzymane zaliczki	125 864	13 326	139 190
SUMA PASYWÓW	**985 950**	**7 851**	**993 801**

Wyszczególnienie	31.12.2008	Zmiana zasad rachunkowości (MSR 11 na MSR 18)	31.12.2008 (przekształcony)
AKTYWA			
Aktywa trwałe	**454 957**	**33**	**454 990**
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7 127	33	7 160
Aktywa obrotowe	**864 406**	**(216)**	**864 190**
Zapasy	642 721	(216)	642 505
SUMA AKTYWÓW	**1 325 027**	**(183)**	**1 324 844**
PASYWA			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	**940 074**	**598**	**940 672**
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(12 927)	598	(12 329)
Kapitał własny ogółem	**940 074**	**598**	**940 672**
Zobowiązania długoterminowe	**33 699**	**173**	**33 872**
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 957	173	8 130
Zobowiązania krótkoterminowe	**350 744**	**(954)**	**349 790**
Rozliczenia międzyokresowe	798	(44)	754
Kwoty należne odbiorcom/Otrzymane zaliczki	165 527	(910)	164 617
SUMA PASYWÓW	**1 325 027**	**(183)**	**1 324 844**

Wyszczególnienie	01.01.2008 - 31.12.2008	Zmiana zasad rachunkowości (z MSR 11 na MSR 18)	01.01.2008 - 31.12.2008 (przekształcony)
Przychody ze sprzedaży	**194 830**	**14 236**	**209 066**
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	153 603	14 236	167 839
od jednostek powiązanych	*70 914*		*70 914*
Przychody ze sprzedaży usług	40 382		40 382
od jednostek powiązanych	*1 185*		*1 185*
Przychody z wynajmu	845		845
od jednostek powiązanych	*747*		*747*
Koszt własny sprzedaży	**(124 080)**	**(9 865)**	**(133 945)**
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**70 750**	**4 371**	**75 121**
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	18 012		18 012
Koszty sprzedaży	(1 135)		(1 135)
Koszty ogólnego zarządu	(32 260)		(32 260)
Pozostałe przychody operacyjne	7 838		7 838
Pozostałe koszty operacyjne	(26 613)		(26 613)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	**36 592**	**4 371**	**40 963**
Przychody finansowe	23 060		23 060
Koszty finansowe	(6 309)		(6 309)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej			
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej			
Zysk (strata) brutto	**53 343**	**4 371**	**57 714**
Podatek dochodowy	(12 557)	(830)	(13 387)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**40 786**	**3 541**	**44 327**
Działalność zaniechana			
Zysk (Strata) brutto za rok obrotowy z działalności zaniechanej	(1 439)		(1 439)
Podatek dochodowy od zysku na działalności zaniechanej			
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	**39 347**	**3 541**	**42 888**

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

Poza zastosowaniem KIMSF 15, co szerzej opisano w pkt 7, Spółka zastosowała wytyczne wprowadzone zmienionym MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych". Zmiana obejmuje zmiany dotyczące nazewnictwa podstawowych sprawozdań finansowych oraz prezentacji bilansu, rachunku zysków i strat oraz zmian w kapitale własnym. Spółka zastosowała do niniejszego sprawozdania finansowego znowelizowany standard wprowadzając zmiany w sposób retrospektywny. Zmiany powyższego standardu nie mają wpływu na uprzednio wykazane wyniki finansowe oraz wartość kapitałów własnych, a jedynie na prezentację sprawozdań finansowych oraz tytuły tych sprawozdań.

9. Korekta błędu

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka skorygowała błąd dotyczący niewłaściwej prezentacji nieruchomości inwestycyjnej w zapasach w sprawozdaniu za 2008 rok.
Szerzej opisano w nocie 20.

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:

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
USD	2,8503	2,9618	2,4350
EUR	4,1082	4,1724	3,5820
RUB	0,0950	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 :

	01.01-31.12.2009	01.01-31.12.2008	01.01-31.12.2007
USD	3,1236	2,4115	2,7484
EUR	4,3406	3,5321	3,7768
RUB	0,0982	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
- 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 jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, 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 i nieruchomości inwestycyjne w budowie, 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 ujmuje 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 jednostka 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 jednostka traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

Poniższa tabela prezentuje metody wyceny aktywów i pasywów finansowych

Kategoria	**Pozycja bilansowa**	**Wycena**
Aktywa finansowe		
Składniki aktywów finansowych przeznaczone do obrotu	Środki pieniężne	Wartość godziwa
Składniki aktywów finansowych utrzymywane do upływu terminu zapadalności	Inwestycje krótkoterminowe, depozyty i aktywa finansowe	Zamortyzowany koszt nabycia

Kredyty udzielone przez jednostkę i wierzytelności własne jednostki.	Należności	Zamortyzowany koszt nabycia
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Inwestycje w zbywalne papiery wartościowe	Wartość godziwa
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Należności krótko- i długoterminowe	Zamortyzowany koszt nabycia
Pasywa finansowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pozostałe zobowiązania	Zamortyzowany koszt nabycia
	Kredyty i pożyczki	Zamortyzowany koszt nabycia
	Kredyty odnawialne	Zamortyzowany koszt nabycia
	Zobowiązania długoterminowe	Zamortyzowany koszt nabycia

11.9. 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 zamortyzowanego kosztu

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

11.9.2 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 uprzednio ujęte w rachunku zysków i strat, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przeniesiona do rachunku zysków i strat. Nie można ujmować w rachunku zysków i strat odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie 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 oceniania 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 mogłoby 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 zamortyzowanego 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 wyłączane 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 wygasł 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 pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat.
Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.
Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

11.21. 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 deweloperskie:
Spółka ujmuje przychód (i odpowiadający mu koszt) z umowy w momencie przekazania kontroli oraz znaczących ryzyk i korzyści z tytułu własności na rzecz ich nabywcy stosując metodę zakończonego kontraktu zgodną z MSR 18.

Transfer kontroli oraz znaczących ryzyk i korzyści z tytułu własności przedmiotu sprzedaży (lokalu) następuje najpóźniej z datą zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Spółka przyjęła możliwość wcześniejszego rozpoznania wyniku z umów deweloperskich pod datą wydania lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, o ile są spełnione przez strony umowy inne warunki, w tym przede wszystkim otrzymanie od kupującego pełnej ceny mieszkania, a intencją stron jest zawarcie ostatecznej umowy i przekazanie nieruchomości w formie aktu notarialnego.

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.

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".

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 rozwadniające potencjalne akcje zwykłe w związku z Programem Opcji Menedżerskich, a od 2009 roku obligacje zamienne na akcje.

Ponadto Spółka prezentuje w sprawozdaniach śródrocznych zysk netto zanualizowany 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.

Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009 lub na dzień 31.12.2009	Działalność kontynuowana					Działalność zaniechana	Działalność ogółem
	Działalność developerska	**Generalne wykonastwo**	**Pozostałe**	**Pozycje nieprzypisane_**	Razem	**Eschborn**	
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	39 582		455		40 037	50	**40 087**
Sprzedaż między segmentami	188 771		12 764		201 535		**201 535**
Przychody segmentu ogółem	228 353		13 219		241 572	50	**241 622**
Wynik							
Zysk (strata) segmentu	(10 285)		221	79 427	69 363	(1 028)	**68 335**
Pozycje nieprzypisane				(3 243)	(3 243)		**(3 243)**
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	(10 285)		221	76 184	66 120	(1 028)	**65 092**
Koszty finansowe netto				8 273	8 273		**8 273**
Zysk ze zbycia jednostki zależnej							
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej							
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 285)		221	84 457	74 393	(1 028)	**73 365**
Podatek dochodowy				(15 526)	(15 526)		**(15 526)**
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	**(10 285)**		**221**	**68 931**	**58 867**	**(1 028)**	**57 839**
Aktywa i zobowiązania							
Aktywa segmentu	514 856	37 883	6 036		558 775	5 078	**563 853**
Inwestycja w jednostce stowarzyszonej							
Aktywa nieprzypisane				852 348	852 348		**852 348**
Aktywa ogółem	**514 856**	**37 883**	**6 036**	**852 348**	**1 411 123**	**5 078**	**1 416 201**
Zobowiązania segmentu	244 227	10			244 237	1 139	**245 376**
Zobowiązania nieprzypisane				55 615	55 615		**55 615**
Kapitały własne				1 115 210	1 115 210		**1 115 210**
Zobowiązania i kapitały ogółem	**244 227**	**10**		**1 170 825**	**1 415 062**	**1 139**	**1 416 201**
Pozostałe informacje dotyczące segmentu							
Nakłady inwestycyjne:	266				266		**266**
Na rzeczowe aktywa trwałe	266				266		**266**
Na wartości niematerialne i prawne							
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(733)				(733)		**(733)**
Amortyzacja wartości niematerialnych	(58)				(58)		**(58)**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	115				115		**115**
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnych							
Pozostałe nakłady niepieniężne:	13 010				13 010	1 124	**14 134**
Rezerwy na kary umowne	1 342				1 342		**1 342**
Rezerwy na odsetki	2 592				2 592		**2 592**
Rezerwy na zobowiązania	8 896				8 896		**8 896**
Rezerwy na sprawy sądowe	180				180	1 124	**1 304**

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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	Pozostałe	
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	96 925	26 322	2 305		**125 552**	3 460	**129 012**
Sprzedaż między segmentami	70 914		12 601		**83 515**		**83 515**
Przychody segmentu ogółem	167 839	26 322	14 905		**209 066**	3 460	**212 526**
Wynik							
Zysk (strata) segmentu	43 941	2 237	2 674	10 886	**59 738**	(1 442)	**58 296**
Pozycje nieprzypisane				(18 775)	**(18 775)**	(13)	**(18 788)**
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	43 941	2 237	2 674	(7 889)	**40 963**	(1 455)	**39 508**
Koszty finansowe netto				16 751	**16 751**	16	**16 767**
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej							
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	43 941	2 237	2 674	8 862	**57 714**	(1 439)	**56 275**
Podatek dochodowy				(13 387)	**(13 387)**		
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	**43 941**	**2 237**	**2 674**	**(4 525)**	**44 327**	**(1 439)**	**42 888**
Aktywa i zobowiązania							
Aktywa segmentu	696 975	33 372	7 060		**737 407**	5 664	**743 071**
Inwestycja w jednostce stowarzyszonej							
Aktywa nieprzypisane				581 773	**581 773**		**581 773**
Aktywa ogółem	**696 975**	**33 372**	**7 060**	**581 773**	**1 319 180**	**5 664**	**1 324 844**
Zobowiązania segmentu	354 711	48	1		**354 760**		**354 760**
Zobowiązania nieprzypisane				28 902	**28 902**	510	**29 412**
Kapitały własne				940 672	**940 672**		**940 672**
Zobowiązania i kapitały ogółem	**354 711**	**48**	**1**	**969 574**	**1 324 334**	**510**	**1 324 844**
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 odprawy emerytalne	34				**34**		**34**
Rezerwy na zobowiązania	14 565				**14 565**		**14 565**
Rezerwy na sprawy sądowe	386				**386**		**386**

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Spółka działa w głównej mierze na terenie Polski. W 2009 nie wystąpiły przychody z działalności kontynuowanej osiągnięte poza granicami Polski.

W przypadku działalności zaniechanej przychody osiągnięte w roku 2009 poza granicami Polski wynoszą 50 tys. zł i dotyczą zlikwidowanego oddziału POLNORD SA w Niemczech.

13. Przychody i koszty

13.1. Przychody operacyjne

Nota 13.1 - Przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Budownictwo obiektów przemysłowych i handlowych		26 322
Sprzedaż lokali mieszkalnych	4 383	29 502
Sprzedaż działek - grunty	223 970	138 337
Wynajem	735	845
Inne	12 484	14 060
Przychody operacyjne, ogółem	**241 572**	**209 066**

W obszarze przychodów osiągniętych ze sprzedaży gruntów, głównymi odbiorcami, ze względu na realizowaną strategię, były spółki celowe oraz Miasto Stołeczne Warszawa.

13.2. Koszty operacyjne

Nota 13.2 - Koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Amortyzacja	791	766
Zużycie materiałów i energii	674	8 600
Usługi obce	25 607	55 749
Podatki i opłaty	2 157	1 848
Wynagrodzenia	14 767	17 658
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 386	1 454
Pozostałe koszty rodzajowe	4 067	3 258
Koszty według rodzaju, razem	**49 449**	**89 333**
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	(5 028)	4 664
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(6 471)	(676)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(1 930)	(1 135)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(33 232)	(32 260)
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	**12 844**	**50 598**
Wartość sprzedanych materiałów	206 410	83 347
Koszt własny sprzedaży	**219 254**	**133 945**

W 2009 r. nie wystąpił dostawca usług, materiałów i towarów, którego wartość dostaw w 2009 r. przekroczyła 10% kosztu własnego sprzedaży POLNORD SA.

13.3. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych

W roku 2009 r. POLNORD SA dokonał aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych. Wartość godziwa ww. nieruchomości wynosi 174.680 tys. PLN.
Wzrost wartości godziwej, opisanych wyżej nieruchomości o 82.207 tys. PLN został ujęty w Rachunku zysków i strat w poz. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych. Szerzej opisano w nocie 20.

13.4. Pozostałe przychody operacyjne

Nota 13.4 - Pozostałe przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Rozwiązanie rezerw razem, w tym:	662	3 681
– na należności		
– inne	662	3 681
Pozostałe, w tym:	1 560	4 157
– dzierżawa		
– odszkodowania od ubezpieczycieli		
– spisane zobowiązania		210
– inne	1 560	3 947
Pozostałe przychody operacyjne, ogółem	**2 222**	**7 838**

13.5. Pozostałe koszty operacyjne

Nota 13.5 - Pozostałe koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Utworzenie rezerw razem, w tym:	353	22 083
– aktualizacja należności	115	456
– inne	238	21 627
Pozostałe, w tym:	5 112	4 530
– koszty dzierżawionych pomieszczeń		
– koszty postępowania spornego	164	103
– należności nieściągalne		
– inne	4 948	4 427
Pozostałe koszty operacyjne, ogółem	**5 465**	**26 613**

13.6. Przychody finansowe

Nota 13.6 - Przychody finansowe	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Przychody z tytułu odsetek	219	405
Przychody z inwestycji	18 835	9 098
Dodatnie różnice kursowe		11 648
Sprzedaż wierzytelności	530	
Inne	2 533	1 909
Przychody finansowe, ogółem	**22 117**	**23 060**

13.7. Koszty finansowe

Nota 13.7 - Koszty finansowe	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Odsetki od kredytów bankowych i pożyczek	7 142	3 799
Odsetki od innych zobowiązań	1 456	613
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	50	80
Ujemne różnice kursowe	1 382	
Prowizje bankowe oraz prowizje od gwarancji bankowych	3 778	1 804
Kontrakty walutowe		
Inne	36	13
Koszty finansowe, ogółem	**13 844**	**6 309**

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 skonsolidowanym rachunku zysków i strat	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
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	791	766
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Razem	**791**	**766**

13.9. Koszty świadczeń pracowniczych

Nota 13.9 - Koszty świadczeń pracowniczych	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Wynagrodzenia *	14 720	17 646
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 386	1 454
Odprawy emerytalne	47	12
Razem	**16 153**	**19 112**

*w tym 2.780 w 2009 r.; 7.126.tys. zł w 2008 r.– oszacowana wartość godziwa warrantów na dzień przyznania uprawnień oraz zmiany ich wartości godziwej w związku z modyfikacją programu 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 31.12.2009 roku oraz za okres porównawczy zakończony dnia 31.12.2008 roku przedstawiają się następująco:

Nota 14.1 - Podatek dochodowy	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Główne składniki obciążenia podatkowego		
Skonsolidowany rachunek zysków i strat:		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego		4 020
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	116	
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	15 410	9 367
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	**15 526**	**13 387**

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 31.12.2009 roku i 31.12.2008 roku przedstawia się następująco:

Nota 14.2 - Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej:	**Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009**	**Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008**
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	74 393	57 714
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	(1 028)	(1 439)
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	**73 365**	**56 275**
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	13 939	10 965
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	116	
Nieujęte straty podatkowe		
Podatkowe ulgi inwestycyjne		
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	1 462	1 731
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(188)	
Różnica stawek podatkowych innych krajów		
Pozostałe	197	691
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	**15 526**	**13 387**
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	15 526	13 387
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej		
Razem	**15 526**	**13 387**

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 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:

Nota 14.3 - Odroczony podatek dochodowy - Rachunek zysków i strat	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	(1 793)	1 472
Odsetki naliczone - niezapłacone	3 800	1 624
Wycena kontraktów deweloperskich	(436)	1 317
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach		(196)
Wycena nieruchomości	15 619	3 454
Środki trwałe w leasingu finansowym	(68)	(89)
Rezerwa z tyt. rozliczenia straty podatkowej spółki osobowej	(4)	(383)
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami		4
Korekta VAT za 2009	137	
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	**17 255**	**7 203**
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	(1 105)	1 899
Różnice kursowe	54	(553)
Odsetki naliczone - niezapłacone	240	(111)
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami		(25)
Wycena kontraktów deweloperskich	(217)	719
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	6 984	(8 049)
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	(81)	(78)
Odpis aktualizujacy zapasy	(4 025)	4 025
Wynik na aporcie		
Rezerwa na odprawy emerytalne	(5)	9
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	**1 845**	**(2 164)**
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**15 410**	**9 367**

Nota 14.4 - Odroczony podatek dochodowy - Bilans	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnice kursowe	167	1 961	489
Odsetki naliczone - niezapłacone	5 829	2 029	405
Wycena kontraktów deweloperskich	84	520	**(797)**
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach			196
Środki trwałe w leasingu finansowym	126	194	250
Wycena nieruchomości	19 042	3 422	
Rezerwa na podatek z tyt. rozliczenia straty spółki osobowej			383
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami		4	
Korekta VAT za 2009	137		
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	**25 385**	**8 130**	**926**
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Rezerwa na koszty	1 436	2 541	642
Różnice kursowe	63	9	562
Odsetki naliczone - niezapłacone	330	90	201
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami			25
Wycena kontraktów deweloperskich	64	281	**(437)**
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	6 984		8 049
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	48	129	206
Rezerwa na odprawy emerytalne	49	54	45
Odpis aktualizujący zapasy		4 025	
Wynik na aporcie	31	31	31
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	**9 005**	**7 160**	**9 324**
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**(16 380)**	**(970)**	**8 398**

15. Działalność zaniechana

Dane działalności zaniechanej w 2009 roku dotyczą zlikwidowanego oddziału Eschborn.

Nota 15.1 - Działalność zaniechana	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Wyniki:		
Przychody	50	3 560
Koszty	1 078	(5 015)
Zysk / (strata) brutto	**(1 028)**	**(1 455)**
Przychody finansowe		17
Koszty finansowe		(1)
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	**(1 028)**	**(1 439)**
Strata z przeszacowania wartości do wartości godziwej minus koszty zbycia		
Zysk / Strata przed opodatkowaniem na działalności zaniechanej	**(1 028)**	**(1 439)**
Podatek dochodowy:		
Strata netto przypisana działalności zaniechanej	**(1 028)**	**(1 439)**

Nota 15.2 - Działalność zaniechana	Stan na 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe	3	30	56
Należności z tytułu dostaw i usług	5 050	5 577	2 262
Środki pieniężne	24	45	123
Pozostałe aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		12	528
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			247
Pozostałe zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	1 139	510	678
Zobowiązania netto przypisane działalności zaniechanej	**(3 938)**	**(5 154)**	**(2 044)**

Przepływy środków pieniężnych netto dotyczące działalności zaniechanej przedstawiają się następująco:

Nota 15.3 - Działalność zaniechana	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Przepływy z środków pieniężnych netto		
Przepływy z działalności operacyjnej	(20)	(78)
Przepływy z działalności inwestycyjnej		
Przepływy z działalności finansowej		
Wpływy / (wypływy) środków pieniężnych netto	**(20)**	**(78)**

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 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Środki trwałe wniesione do Funduszu			
Pożyczki udzielone pracownikom	117	130	141
Środki pieniężne	5	29	8
Zobowiązania z tytułu Funduszu	122	158	150
Saldo po skompensowaniu		1	(1)
Odpisy na Fundusz w okresie obrotowym	56	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.

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

W okresie od 01.01.2009 do 31.12.2009 nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA w wyniku:
- emisji 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii N o wartości nominalnej 2,- zł każda,
- emisji 1.265.888 akcji zwykłych na okaziciela serii O o wartości nominalnej 2,- zł każda,
- emisji 1.231.028 akcji zwykłych na okaziciela serii P o wartości nominalnej 2,- zł każda,
- emisji 66.610 akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Na dzień 31.12.2009 r. kapitał zakładowy POLNORD SA dzieli się na 22.178.423 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).

Od 2007 roku w Spółce funkcjonuje Program Opcji Menedżerskich szerzej opisany w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy POLNORD SA za 2008 rok w pkt. 27.1 oraz w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy kapitałowej POLNORD SA za 2008 r. w pkt. IV.4.
Program OM skierowany jest do osób kluczowych dla realizacji strategii POLNORD SA („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.

W 2009 roku miała miejsce modyfikacja Programu OM w zakresie zmiany ceny emisyjnej akcji Spółki serii H dla Warrantów Serii A1, A2, A3 oraz A4, a także wydłużenia terminu realizacji prawa objęcia akcji wynikających z warrantów

Modyfikację Programu OM szerzej opisano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności POLNORD SA za rok 2009 r. w pkt V.4.f.
Od 2009 roku wpływ rozwadniający mają wyemitowane przez Spółkę obligacje zamienne.
W dniu 06.11.2009 r. ("Dzień Emisji") została przeprowadzona emisja, w formie zdematerializowanej, 440 obligacji serii A zamiennych na nie więcej niż 2.750.000 akcji Spółki serii Q ("Obligacje Serii A") o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 110.000.000,- zł, natomiast w dniu 20.11.2009 r. ("Dzień Emisji") zostały wyemitowane w formie zdematerializowanej 42 obligacje serii B zamienne na nie więcej niż 262.500 akcji Spółki serii Q ("Obligacje Serii B") o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 10.500.000,- zł.
Każdy z Obligatariuszy jest uprawniony do zamiany wszystkich lub części posiadanych przez niego Obligacji Serii A oraz Serii B na akcje serii Q w okresie zamiany, rozpoczynającym się w Dniu Emisji i kończącym się na trzy miesiące przed dniem wykupu (06.11.2012 r.). Cena zamiany (cena emisyjna) jednej akcji serii Q została ustalona na 40,- zł. Więcej informacji zostało przedstawionych w raportach bieżących nr 70/2009 z dnia 06.11.2009 r. i nr 73/2009 z dnia 20.11.2009 r.

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

Nota 17.1 Zysk na akcję - podstawowy	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Zysk (strata) netto za okres	57 839	42 888
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	58 867	44 327
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	19 879 476	17 881 779
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	2.91	2.40
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	2.96	2.48

Nota 17.2 Zysk na akcję - rozwodniony	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Zysk (strata) netto za okres	57 839	42 888
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	58 867	44 327
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje	1 229	
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	59 068	42 888
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	60 096	44 327
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje	106 506	209 616
Obligacje zamienne	443 871	
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	20 429 853	18 091 395
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	2.89	2.37
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	2.94	2.45

18. Dywidendy wypłacone

W 2009 roku nie miała miejsca wypłata dywidend.

19. Rzeczowe aktywa trwałe

Nota 19.1 - Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2009 do 31.12.2009	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 01.01.2009	**38**	**684**	**472**	**1 412**	**30**	**1 221**	**3 857**
Zwiększenia stanu		**49**	**164**		**185**	**49**	**447**
Zakup		18	14		185	49	**266**
Przeniesienie		31	150				181
Inne							
Zmniejszenia stanu		**(23)**	**(165)**	**(526)**	**(181)**	**(164)**	**(1 059)**
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(23)	(162)	(384)		(164)	**(733)**
Korekta z tytułu różnic kursowych				(142)			**(142)**
Przeniesienie					(181)		**(181)**
Sprzedaż/Likwidacja			(3)				**(3)**
Wartość netto na dzień 31.12.2009	**38**	**710**	**471**	**886**	**34**	**1 106**	**3 245**
Na dzień 01.01.2009							
Wartość brutto	38	813	888	2 305	30	1 449	**5 523**
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(129)	(416)	(893)		(228)	**(1 666)**
Wartość netto	**38**	**684**	**472**	**1 412**	**30**	**1 221**	**3 857**
Na dzień 31.12.2009							
Wartość brutto	38	862	979	1 825	34	1 498	**5 236**
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(152)	(508)	(939)		(392)	**(1 991)**
Wartość netto	**38**	**710**	**471**	**886**	**34**	**1 106**	**3 245**

Nota 19.2 - 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			41			1 080	**1 121**
Zmniejszenia stanu		**(20)**	**(231)**	**(519)**	**(1 121)**	**(102)**	**(1 993)**
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(20)	(177)	(437)		(102)	**(736)**
Korekta z tytułu różnic kursowych			(53)	(79)			**(132)**
Przeniesienie					(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	888	2 305	30	1 449	**5 523**
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(129)	(416)	(893)		(228)	**(1 666)**
Wartość netto	**38**	**684**	**472**	**1 412**	**30**	**1 221**	**3 857**

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Nota 19.3 - 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)**
Przypisane do działalności zaniechanej			(29)	(150)		(24)	**(203)**
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości							
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(20)	(113)	(235)		(34)	**(402)**
Zbycie przedsiebiorstwa	(2 057)	(7 128)	(630)	(539)		(88)	**(10 442)**
Przeniesienie do inwestycji		(264)					**(264)**
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**

Wartość bilansowa maszyn i urządzeń oraz środków transportu użytkowanych na dzień 31.12.2009 roku na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosi 663 tys. PLN (1.059 tys. PLN na dzień 31.12.2008r).

20. Nieruchomości inwestycyjne

Nota 20.1 - Nieruchomości inwestycyjne	Stan na 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Bilans otwarcia	68 425	487	10 762
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	24 048	49 926	(10 016)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	82 207	18 012	
Odpisy aktualizujące			(259)
Bilans zamknięcia	**174 680**	**68 425**	**487**

W I kwartale 2008 r. POLNORD SA stał się właścicielem nieruchomości gruntowej o powierzchni 2.8047 ha położonej w Sopocie, za cenę nabycia w wysokości 25.000 tys. PLN Powyższe aktywo zostało zaklasyfikowane jako nieruchomość inwestycyjna. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 40 „Nieruchomości inwestycyjne", Polnord zlecił wykonanie wyceny w/w nieruchomości wg stanu na dzień 31.12.2008 r. oraz 31.03.2009. Spółka nie ujęła w sprawozdaniu finansowym przeceny na dzień 31.12.2008 r. z uwagi na fakt, że wycena na ten dzień nie różniła się od ceny nabycia. Wartość godziwa ww. nieruchomości określona operatem szacunkowym na dzień 31.03.2009 r. wyniosła 46.895 tys. PLN, tzn. przedstawia wartość wyższą o 21.895 tys. PLN od ceny nabycia. Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym na dzień 31.12.2009 r. wartość ta nie uległa zmianie.

W dniu 26.03.2009 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni umowę inwestycyjną („Umowa"), zmienioną aneksem w dniu 25.06.2009 r., na mocy której Spółka nabyła przysługujące Prokom prawa do bezpośredniego dochodzenia od dotychczasowego właściciela, wyodrębnionej geodezyjnie działki odpowiadającej 1/3 części nieruchomości, o łącznej powierzchni 103,8 ha położonej w Dopiewcu koło Poznania („Nieruchomość") oraz przeniesienia własności Nieruchomości na Spółkę.
Cena sprzedaży powyższych praw została ustalona na 24.000 tys. PLN netto. W wyniku starań Polnord SA sytuacja prawna Nieruchomości została uregulowana i w IV kwartale 2009 nastąpiło przeniesienie własności 1/3 Nieruchomości opisanej powyżej (tj. 34,4114 ha) na Polnord S.A. Nabyta Nieruchomość została zaklasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna. Na zlecenie POLNORD SA dokonana została wycena Nieruchomości na dzień 31.12.2009, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 40 „Nieruchomości inwestycyjne". Wartość godziwa Nieruchomości na dzień 31.12.2009 wynosi 83.964 tys. PLN, tzn. przedstawia wartość wyższą o 59.917 tys. PLN od ceny nabycia.

Zawierając umowę inwestycyjną Polnord planował realizację na Nieruchomości projektu deweloperskiego, nie podejmując jednakże wiążącej decyzji w tym zakresie. Na dzień nabycia Nieruchomości, w wyniku weryfikacji planów inwestycyjnych Grupy POLNORD nie przewidujących rozpoczęcia w/w projektu w dającym się zdefiniować okresie czasu, Spółka zaklasyfikowała Nieruchomość jako nieruchomość inwestycyjną utrzymywaną w celu

wzrostu jej wartości.

Na 31.12.2009 roku, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 40 „Nieruchomości inwestycyjne", dokonano wyceny wartości pozostałych nieruchomości inwestycyjnych. Ich wartość wzrosła o kwotę 395 tys. PLN.

Wzrost wartości godziwej, opisanych wyżej nieruchomości, o 82.207 tys. PLN został ujęty w Rachunku zysków i strat w poz. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych.

21. Wartości niematerialne

Nota 21.1 - Wartości niematerialne i prawne w okresie od 01.01.2009 do 31.12.2009	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematrialne i prawne w budowie	Inne	**Ogółem**
Wartość netto na dzień 01.01.2009	6	215		10	231
Zwiększenia stanu					
Zakup					
Przeniesienie					
Inne					
Zmniejszenia stanu		(50)		(8)	**(58)**
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości					
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(50)		(8)	**(58)**
Przeniesienie					
Likwidacja					
Wartość netto na dzień 31.12.2009	**6**	**165**		**2**	**173**
Na dzień 01.01.2009					
Wartość brutto	16	294		62	**372**
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(10)	(79)		(53)	**(142)**
Wartość netto	**6**	**215**		**9**	**230**
Na dzień 31.12.2009					
Wartość brutto	16	295		62	**373**
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(10)	(130)		(60)	**(200)**
Wartość netto	**6**	**165**		**2**	**173**

Nota 21.2 - 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		13		19	32
Zwiększenia stanu	16	218	216		450
Zakup	16	2	212		230
Przeniesienie		216			216
Inne			4		4
Zmniejszenia stanu	(10)	(16)	(216)	(9)	(251)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(10)	(11)		(9)	(30)
Przeniesienie			(216)		(216)
Inne		(5)			(5)
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**

Nota 21.3 - 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		56	19	**74**
Zakup		56	19	**74**
Zmniejszenia stanu		(67)		**(67)**
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(46)		**(46)**
Zbycie przedsiębiorstwa		(21)		**(21)**
Wartość netto na dzień 31.12.2007		**13**	**19**	**32**
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**

Na koniec 31.12.2009 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 31.12.2009**	**Stan na 31.12.2008**	**Stan na 31.12.2007**
Nazwa jednostki	Wartość akcji/udziałów	Wartość akcji/udziałów	Wartość akcji/udziałów
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	123 500	123 500	123 500
Osiedle Zielone Nieruchomości Sp. z o.o.		229	229
PD Development Sp. z o.o.	50	50	50
PLP Development Group ZSA	1 080	1 080	1 080
Polnord Invest Sp. z o.o.	11 817	11 817	11 817
Polnord Wydawnictwo Oskar Sp. z o.o.	50	50	50
Pomorskie Biuro Projektów Gel Sp. z o.o.	226	226	226
PMK Bau-und Baubetreungs GmbH		36	36
OSIEDLE TECZOWY LAS PD DEVELOPMENT sp.z o.o. SKA	4 980	4 980	4 980
POLNORD BALTIC CENTER Sp. z o.o.	52	52	52
POLNORD APARTAMENTY Sp. z o.o.	52	52	52
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	12 635	12 635	12 635
POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	53	53	53
POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	53	53	53
POLNORD WARSZAWA WILANÓW I Sp. z o.o.	53	53	53
POLNORD WARSZAWA WILANÓW II Sp. z o.o.	52	52	52
POLNORD WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o.	25 148	52	52
*POLNORD WARSZAWA WILANÓW IV Sp. z o.o.**	703	53	53
POLNORD SOPOT II Sp. z o.o.	53	53	
LUBLIN PROPERTY I Sp. z o.o.	53	53	3
Prokom Projekt sp. z o.o.	20 000	20 000	20 000
POLNORD KOKOSZKI Sp. z o.o.		26	26
POLNORD Inżynieria Sp. z o.o.	53	53	
POLNORD Szczecin I Sp. z o.o.	53	54	
HYDROSPOL Sp. z o.o. w likwidacji			
Razem	**200 716**	**175 262**	**175 052**

* poprzednio Polnord Sopot I Sp. z o.o.

Nabycie i zbycie jednostek gospodarczych

W dniu 27.03.2009 r. POLNORD SA zbył całość posiadanych udziałów w kapitale zakładowym POLNORD – KOKOSZKI Sp. z o.o.

W dniu 07.08.2009 r. Spółka zbyła wszystkie posiadane udziały w OSIEDLE ZIELONE - NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.

W dniu 27.08.2009 r. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o. z kwoty 50.000,- zł do kwoty 25.144.500,- zł. Kapitał zakładowy Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o., spółki w 100% zależnej od POLNORD SA, dzieli się na 251.445 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Dnia 11.12.2009 r. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy zarejestrował zmianę firmy Polnord – Sopot I Sp. z o.o. na Polnord Warszawa - Wilanów IV Sp. z o.o. oraz podwyższenie kapitału zakładowego tej spółki z kwoty 50.000,- zł do kwoty 700.000,- zł. Kapitał zakładowy Polnord Warszawa – Wilanów IV Sp. z o.o. dzieli się na 7.000 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Z dniem 10.09.2009 r. spółka PMK BAU UND BAUBETREUUNGS GmbH w likwidacji, została wykreślona z rejestru spółek przez Sąd we Frankfurcie nad Menem.

Dnia 24.11.2009 r. zbyto wszystkie posiadane udziały Przedsiębiorstwa Zarządzającego Lanta - PLP Sp. z o.o.

23. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Nota 23 - Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Stan na 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Akcje/ Udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie	29 035	19 054	20 054
Akcje spółek notowanych na giełdzie			
Inne			
Razem aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	**29 035**	**19 054**	**20 054**

24. Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)

Nota 24 - Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	Stan na 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Pożyczki udzielone		54 151	12 869
Należności z tytułu dostaw i usług od znaczącego inwestora			
Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek			
Pozostałe należności			
Pożyczka Zarządu		495	
Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)		**54 646**	**12 869**

25. Świadczenia pracownicze

25.1. Programy akcji pracowniczych

Od 2007 roku w Spółce funkcjonuje Program Opcji Menedżerskich szerzej opisany w Sprawozdaniu finansowym POLNORD SA za 2008 rok w pkt. 25.1 oraz w Sprawozdaniu Zarządu z działalności POLNORD SA za 2008 r. w pkt. III.4.
Program OM skierowany jest do osób kluczowych dla realizacji strategii POLNORD SA („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.

W 2009 roku miała miejsce modyfikacja Programu OM w zakresie zmiany ceny emisyjnej akcji Spółki serii H dla Warrantów Serii A1, A2, A3 oraz A4, a także wydłużenia terminu realizacji prawa objęcia akcji wynikających z warrantów

Modyfikację Programu OM szerzej opisano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności POLNORD SA za 2009 r. w pkt V.4 f.

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 2009 roku wynosi 2.780 tys. zł.

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

Nota 25.1 - Programy akcji pracowniczych	W okresie od 01.01.2009 do 31.12.2009		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	Liczba opcji	ŚWCR w zł
Niezrealizowane na początek okresu	420 676	-	323 922	120		
Przyznane w ciągu okresu			96 754	60	323 922	120
Utracone w ciągu okresu						
Zrealizowane w ciągu okresu	66 610	21				
Wygasłe w ciągu okresu						
Niezrealizowane na koniec okresu	**354 066**		**420 676**		**323 922**	**120**

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

	31.12.2009		31.12.2008		31.12.2007	
Data wygaśnięcia	Cena realizacji w zł	Liczba opcji	Cena realizacji w zł	Liczba opcji	Cena realizacji	Liczba opcji
28/06/2010	60	96 754	60	420 676	120	323 922
31/12/2012	21	257 312				
Razem		**354 066**		**420 676**		**323 922**

Założenia do modelu Blacka-Scholesa-Mertona:

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Stopa dywidendy (%)			
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	47.69%	48.66%	35.15%
Historyczny wskaźnik zmienności (%)	59.52%	59.10%	70.77%
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	4.86%	4.36%	5.98%
Spodziewany okres ważności opcji (w latach)	3.51	1.51	2.57
Średnia ważona cena akcji (w złotych)	n/d	n/d	n/d
Wartość godziwa 1 warrantu	8.85	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	3 113		
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		123	
modyfikacja (RB 8/2009)	02-03-2009	323 922	21		2 780	
koszt programu w 2007 roku				10 604		**10 604**
koszt programu w 2008 roku				3 129	3 997	**7 126**
koszt programu w 2009 roku					2 780	**2 780**
Razem				**13 732**	**6 777**	**20 509**

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 poniższej tabeli:

Nota 25.2 - Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	Stan na 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Zmiany rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych			
Na początek okresu sprawozdawczego	**285**	**251**	**991**
Utworzenie rezerwy		34	236
Koszty wypłaconych świadczeń			
Rozwiązanie rezerwy	(28)		
Zmiana składu Grupy			(976)
Na koniec okresu sprawozdawczego	**257**	**285**	**251**
Założenia przyjęte przez aktuariusza na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązania:			
Stopa dyskontowa (%)	6,17%	5,99%	5,96%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	3,50%	3,50%	4,00%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3,50%	6,00%	6,00%

25.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy wyniosły w 2008 roku 420 tys. PLN, zaś w 2009 roku 756 tys. PLN.

26. Zapasy

Nota 26 - Zapasy	Stan na 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Materiały (według ceny nabycia)		26	26
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	17 859	22 483	18 244
Produkty gotowe:	286	329	347
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	329	461	527
Według wartości netto możliwej do uzyskania	286	329	347
Towary	469 680	619 002	601 705
Zaliczki na dostawy	7 334	665	3 247
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	**495 159**	**642 505**	**623 569**

W 2009 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartości zapasów (towarów).

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 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Należności od jednostek powiązanych, w tym:	**44 515**	**15 908**	**13 423**
- Należności z tytułu dostaw i usług,	44 510	15 802	13 385
- Dochodzone na drodze sądowej			
- Inne	5	106	38
Należności od jednostek stowarzyszonych			
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	11 374	**38 921**	**23 431**
- Należności z tytułu dostaw i usług	9 972	37 981	21 974
- Dochodzone na drodze sądowej			
- Inne	1 402	940	1 457
Należności budżetowe			
Należności ogółem (netto)	**55 889**	**54 829**	**36 854**
Odpis aktualizujący należności	801	1 310	883
Należności brutto	**56 690**	**56 139**	**37 737**

28. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Nota 28 - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Stan na 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Środki pieniężne w banku i w kasie	3 191	2 878	6 863
Lokaty krótkoterminowe			
Razem	**3 191**	**2 878**	**6 863**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych:	Stan na 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Środki pieniężne w banku i w kasie	3 167	2 878	6 863
Lokaty krótkoterminowe			
Kredyty w rachunkach bieżących			
Razem	**3 167**	**2 878**	**6 863**
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	24		123
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem	**3 191**	**2 878**	**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 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Kapitał akcyjny			
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 2 złote każda	356	356	356
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 2 złote każda	614	614	614
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 2 złote każda	970	970	970
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 2 złote każda	1 500	1 500	1 500
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 2 złote każda	3 880	3 880	3 880
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 2 złote każda	10 000	10 000	10 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 2 złote każda	7 951	7 951	7 951
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 2 złote każda	1 700	1 700	1 700
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 2 złote każda	7 986	7 986	7 986
Akcje zwykłe serii M o wartości nominalnej 2 złote każda	670	670	
Akcje zwykłe serii L o wartości nominalnej 2 złote każda	242	242	
Akcje zwykłe serii K o wartości nominalnej 2 złote każda	361	361	
Akcje zwykłe serii N o wartości nominalnej 2 złote każda	3 000		
Akcje zwykłe serii O o wartości nominalnej 2 złote każda	2 532		
Akcje zwykłe serii P o wartości nominalnej 2 złote każda	2 462		
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 2 złote każda	133		
Razem	**44 357**	**36 230**	**34 957**

W okresie od 01.01.2009 do 31.12.2009 nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego:

Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego:

- z dnia 16.06.2009 r., zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 36.229.794,- zł do kwoty 39.229.794,- zł, w wyniku emisji 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii N. Z dniem 09.07.2009 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA wprowadził powyższe akcje, w trybie zwykłym, do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.
- z dnia 14.08.2009 r. zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 39.229.794,- zł do kwoty 44.223.626,- zł, w wyniku emisji 1.265.888 akcji zwykłych na okaziciela serii O oraz 1.231.028 akcji zwykłych na okaziciela serii P. Z dniem 08.09.2009 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA wprowadził powyższe akcje, w trybie zwykłym, do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.
- z dnia 03.09.2009 r. zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 44.223.626,- zł do kwoty 44.265.694,- zł, w wyniku zgłoszenia objęcia akcji przez akcjonariusza w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego i rejestracji 21.034 akcji zwykłych na okaziciela serii H.
- z dnia 22.10.2009 r. zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 44.265.694,- zł do kwoty

44.335.810,- zł, w wyniku zgłoszenia objęcia akcji przez akcjonariuszy w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego i rejestracji 35.058 akcji zwykłych na okaziciela serii H.

- z dnia 03.12.2009 r. zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 44.335.810,- zł do kwoty 44.342.822,- zł, w wyniku zgłoszenia objęcia akcji przez akcjonariusza w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego i rejestracji 3.506 akcji zwykłych na okaziciela serii H.
- z dnia 30.12.2009 r. zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 44.342.822,- zł do kwoty 44.356.846,- zł, w wyniku zgłoszenia objęcia akcji przez akcjonariuszy w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego i rejestracji 7.012 akcji zwykłych na okaziciela serii H.

Po zarejestrowaniu powyższych akcji, kapitał zakładowy POLNORD SA na dzień 31.12.2009 r. dzieli się na 22.178.423 zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 2,- zł każda,

Akcje zwykłe wyemitowane i w pełni opłacone	**Stan na 31.12.2009**	**Stan na 31.12.2008**	**Stan na 31.12.2007**
Na początek okresu sprawozdawczego	36 230	34 957	25 271
Wyemitowane w okresie sprawozdawczym	8 127	1 273	9 686
Na koniec okresu sprawozdawczego	**44 357**	**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).

Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 08.10.2009 r. zostało zarejestrowane warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o nie więcej niż 9.000.000,- zł poprzez emisję nie więcej niż 4.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii Q. Celem warunkowego podwyższenia kapitału jest przyznanie prawa do objęcia akcji serii Q posiadaczom obligacji zamiennych na akcje serii Q, emitowanych na podstawie uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30.09.2009 r. Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 62/2009 z dnia 09.10.2009 r.

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**

Co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu POLNORD SA, według stanu na dzień 31.12.2009 r., posiadali następujący akcjonariusze:

Lp.	Akcjonariusze	Ilość akcji / głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji (w zł)	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM INVESTMENTS SA	7 477 959	14 955 918	33,72
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA)	2 582 949	5 165 898	11,65
3.	Templeton Asset Management Ltd.*	3 091 382	6 182 764	13,93
4.	Pozostali akcjonariusze razem	9 026 133	18 052 266	40,70
	Ogółem	**22 178 423**	**44 356 846**	**100,00**

***** *oznacza klientów i fundusze zarządzane przez Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze*

Zmiany w składzie akcjonariatu po dniu bilansowym tj. po 31.12.2009 r.

W okresie od dnia 31.12.2009 r. do dnia zatwierdzenia Sprawozdania finansowego za 2009 rok, Spółka nie otrzymała zawiadomień, o zmianie stanu posiadania, od akcjonariuszy posiadających akcje uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

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	Kapitał z tytułu wyceny instrumentów zabezpieczających	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**
Inne całkowite dochody netto:		**617**			**617**
Pozostałe		617			617
Podatek odroczony z tyt.powyższych korekt					
Pozostałe				**7 126**	**7 126**
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego					
Opcje menedżerskie				7 126	7 126
Na dzień 31.12.2008		**12 544**	**29 665**	**18 149**	**60 358**
Na dzień 01.01.2009		**12 544**	**29 665**	**18 149**	**60 358**
Zmiana zasad rachunkowości					
Na dzień 01.01.2009 (po przekształceniu)		**12 544**	**29 665**	**18 149**	**60 358**
Inne całkowite dochody netto:		**(89)**			**(89)**
Pozostałe		(89)			(89)
Podatek odroczony z tyt.powyższych korekt					
Pozostałe				**11 740**	**11 740**
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego					
Opcje menedżerskie				2 780	2 780
Obligacje zamienne na akcje serii Q				8 960	8 960
Na dzień 31.12.2009		**12 455**	**29 665**	**29 889**	**72 009**

W pozostałych kapitałach ujęto skutki wyceny zobowiązania z tyt. obligacji zamiennych na akcje serii Q – szerzej opisano w nocie 30.

29.4. Charakter i cel pozostałych kapitałów

Kapitał z aktualizacji wyceny

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

30. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Nota 30 - Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

KRÓTKOTERMINOWE	Stan na 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	229	403	381
Obligacje i bony dłużne	59 579	15 000	
Kredyty w rachunku bieżącym	19 285	67 242	6 762
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	18 893		146
Kredyty odnawialne	14 840	16 277	6 210
Inne kredyty i pożyczki:		5 622	15 311
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	**112 826**	**104 544**	**28 810**

DŁUGOTERMINOWE	Stan na 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	26	274	602
Obligacje i bony dłużne	103 677		
Kredyty bankowe i pożyczki:	10 553	24 500	5 699
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	**114 256**	**24 774**	**6 301**

Z tytułu wyemitowanych, w ramach Programu Emisji Obligacji z dnia 06.05.2009 r., krótkoterminowych obligacji, POLNORD SA na dzień 31.12.2009 r. posiadał zadłużenie w wysokości 50.000 tys. PLN (500 obligacji o wartości nominalnej 100 tys. PLN każda). Zgodnie z umową gwarancji nabycia obligacji przez BRE Bank SA, POLNORD SA może swobodnie rolować obligacje w datach wykupu do kwoty 35.000 tys. PLN w terminie do dnia 05.05.2010 r.

W ramach emisji obligacji zamiennych serii A i B w dniu 06.11.2009 r. („Dzień Emisji") została przeprowadzona emisja, w formie zdematerializowanej, 440 obligacji serii A zamiennych na nie więcej niż 2.750.000 akcji Spółki serii Q („Obligacje Serii A") o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 110.000 tys. PLN, natomiast w dniu 20.11.2009 r. („Dzień Emisji") zostały wyemitowane w formie zdematerializowanej 42 obligacje serii B zamienne na nie więcej niż 262.500 akcji Spółki serii Q („Obligacje Serii B") o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 10.500 tys. PLN.
W odniesieniu do obligacji zamiennych na akcje, Spółka zobowiązana jest, zgodnie z wymaganiami MSR32, do oddzielnego ujęcia w sprawozdaniu elementów

zobowiązaniowego oraz kapitałowego złożonego instrumentu finansowego. Element zobowiązaniowy w sprawozdaniu na 31.12.2009 wynosi 111 540 tys. PLN.

Wartość bilansową elementu kapitałowego, stanowiącego opcję zamiany obligacji na akcje zwykłe, obliczono poprzez odjęcie wartości godziwej elementu zobowiązaniowego od wartość godziwej całego złożonego instrumentu finansowego. Element kapitałowy w sprawozdaniu na 31.12.2009 wynosi 8 960 tys. PLN.

Szerzej Program Emisji Obligacji opisano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności za rok 2009 w pkt V.8.

Wykaz kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2009 rok (w tysiącach)

Wykaz kredytów i pożyczek długoterminowych na dzień 31.12.2009

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu w walucie	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BRE BANK SA	24 500	PLN	24 500	18 375	WIBOR 3M + marża	1 rata 6 125 000 - 2010-05-31, 2 rata 6 125 000 - 2010-08-31, 3 rata 6 125 000 - 2010-11-30, 4 rata 6 125 000 - 2011.02.28,	Weksel in blanco, Poręczenie, Hipoteka
POLNORD-INVEST	6 050	PLN	4 946	518	WIBOR 6M + marża	2019-10-08	Weksel in blanco
Razem			**29 446**	**18 893**			

Wykaz kredytów w rachunku bieżącym na dzień 31.12.2009

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Waluta	Kwota kredytu/pożyczki	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BRE BANK SA	25 000	PLN	25 000	14 181	WIBOR O/N +marża	2010-06-30	Weksel in blanco, Poręczenie
DZ BANK POLSKA SA	48 000	PLN	48 000	5 104	WIBOR 1M+ marża	2010-07-31	Weksel in blanco, Poręczenie , Hipoteka na nieruchomości
Razem			**73 000**	**19 285**			

Wykaz kredytów odnawialnych na dzień 31.12.2009

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	PLN	19 000	14 840	WIBOR 1M +marża	2010-07-30	Weksel in blanco, Poręczenie
Razem			**19 000**	**14 840**			

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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	Przwłaszczenie 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**			

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
DZ 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

31. Rezerwy

31.1. Zmiany stanu rezerw

Nota 31.1 - Rezerwy za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na roboty poprawkowe	Rezerwy na kary umowne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	**Ogółem**
Na dzień 01.01.2009	285	1 585			15 348	3 212	**20 430**
Utworzone w ciągu roku obrotowego			1 342	2 592	8 896	180	**13 010**
Wykorzystane		(1 585)	(1 342)	(11)	(180)	(1 207)	**(4 325)**
Rozwiązanie	(28)				(33)	(601)	**(662)**
Przeniesienie do działalnosci zaniechanej						1 124	**1 124**
Na dzień 31.12.2009	**257**			**2 581**	**24 031**	**2 708**	**29 577**
Krótkoterminowe				2 581	24 031	2 708	**29 320**
Długoterminowe	257						**257**

Nota 31.1.2 - Rezerwy

Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na roboty poprawkowe	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	**Ogółem**
Na dzień 01.01.2008	251	2 393	3 143	5 795	**11 582**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	34		14 565	386	**14 985**
Wykorzystane			(2 030)	(617)	**(2 647)**
Rozwiązane		(808)	(330)	(2 352)	**(3 490)**
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**

Nota 31.1.3 - Rezerwy

Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwa na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na roboty poprawkowe	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	**Ogółem**
Na dzień 01.01.2007	991	557	1 267	2 330	9 217	**14 362**
Utworzone w ciągu roku obrotowego	236		2 133	39 752	760	**42 881**
Rozwiązane			(1 007)	(38 939)	(4 182)	**(44 128)**
Zbycie przedsiębiorstwa	(976)					**(976)**
Przeniesienie do działalności zaniechanej		(557)				**(557)**
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**

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 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług			
Wobec jednostek powiązanych	5 499	46 910	187
Wobec jednostek pozostałych	4 690	5 864	12 090
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług	**10 189**	**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	341	171	136
Pozostałe	312	149	893
Razem zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	**653**	**343**	**1 029**
Pozostałe zobowiązania			
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	18	18	18
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	2 115	6 346	530
Zobowiązania wobec wspólnego przedsięwzięcia	129		
Inne zobowiązania	134	249	370
Razem pozostałe zobowiązania	**2 396**	**6 613**	**918**
Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:			
Niewykorzystanych urlopów			
Premii			
Inne	342	754	835
Razem rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:	**342**	**754**	**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 31.12.2009 i 31.12.2008 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:

Nota 33.2 - Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	Stan na 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Opłaty minimalne			
W okresie 1 roku	242	456	442
W okresie od 1 do 5 lat	26	287	643
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	**268**	**743**	**1 085**
Minus koszty finansowe	(13)	(66)	(103)
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	**255**	**677**	**982**

Wartość bieżąca opłat	Stan na 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
W okresie 1 roku	229	403	380
W okresie od 1 do 5 lat	26	274	602
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	255	677	982
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	**255**	**677**	**982**

33.3. Inne zobowiązania warunkowe

Nota 33.3 - Inne zobowiązania warunkowe	Stan na 31.12.2009	Stan na 31.12.2008	Stan na 31.12.2007
Zobowiązania z tytułu gwarancji bankowych udzielonych w głównej mierze jako zabezpieczenie wykonania umów handlowych		410 878	388 530
Inne zobowiązania warunkowe	352	342	293
Razem zobowiązania warunkowe	**352**	**411 220**	**5 882**

Udzielone poręczenia

W 2009 r. Spółka udzieliła następujących poręczeń:

- w dniu 07.04.2009 r. poręczyła spółce zależnej Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA, kredyt w wysokości 12.700 tys. PLN udzielony przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Kwota poręczenia wynosi 12.700 tys. PLN. Poręczenie jest ważne do dnia 06.07.2010 r.
- w dniu 26.08.2009 r. poręczyła POLNORD WARSZAWA - WILANÓW III Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, kredyt w wysokości 42.500 tys. PLN udzielony przez Bank Ochrony Środowiska SA. Kwota poręczenia wynosi 42.500 tys. PLN. Poręczenie jest ważne do dnia 27.12.2025 r.
- w dniu 07.09.2009 r. poręczyła POLNORD WARSZAWA - WILANÓW III Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, kredyt w wysokości 3.800 tys. PLN udzielony przez Bank Ochrony Środowiska SA. Kwota poręczenia wynosi 3.800 tys. PLN. Poręczenie jest ważne do dnia 27.12.2013 r.

W 2009 r. POLNORD SA nie otrzymał żadnych nowych poręczeń oraz nie udzielił, ani nie otrzymał żadnej nowej gwarancji.

Otrzymane poręczenia

W związku z corocznym przedłużaniem przez Spółkę umów kredytowych o kredyt w rachunku bieżącym i kredyt odnawialny, których jednym z zabezpieczeń było poręczenie Prokom Investments SA za zobowiązania Spółki, w dniu 07.05.2009 r. oraz w dniu 30.07.2009 r. stosownymi aneksami zostały wydłużone okresy ważności poręczeń. Powyższe poręczenia, w łącznej wysokości 44.000 tys. PLN, obowiązywały do dnia skutecznego ustanowienia zabezpieczeń w postaci hipoteki na nieruchomości. Po ustanowieniu hipotek, na dzień 31.12.2009 r. poręczenia trwale wygasły.

33.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31.12.2009 r. nie występują zobowiązania inwestycyjne.

33.5. Sprawy sądowe

W 2009 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 2009 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 2009 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Postępowania związane z zaległościami podatkowymi

W dniu 26 kwietnia 2005 r., na podstawie postanowienia z dnia 13 kwietnia 2005 r. wydanego przez Generalnego Inspektora Kontroli Skarbowej, w naszej Spółce wszczęte zostało

postępowanie kontrolne w zakresie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania: podatku dochodowego od osób prawnych za lata 1999-2002 oraz podatku od towarów i usług (VAT) za lata 2000-2002 przez spółkę Energobudowa, w której prawa i obowiązki nasza Spółka wstąpiła jako jej następca prawny. W toku postępowania organy podatkowe wydały szereg decyzji ustalających i zabezpieczających, od których Spółka wnosiła 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:

Pierwsze 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 2007r. 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 Spółka podjęła decyzję o cofnięciu skarg kasacyjnych od niekorzystnych wyroków WSA w Gdańsku. Uzasadnieniem dla takiej decyzji było oddalenie przez NSA skargi kasacyjnej w sprawie dotyczącej podatku dochodowego od osób prawnych za rok 1999, która to sprawa była merytorycznie tożsama ze sprawami dotyczącymi podatku od towarów i usług.

W powyższy sposób doszło do uprawomocnienia się niekorzystnych wyroków WSA W Gdańsku w sprawach dotyczących podatku od towarów i usług za poszczególne okresy w latach 2000-2002. W związku z czym spór z aparatem skarbowym w tym zakresie został zakończony.

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. NSA zawiesił postępowanie sądowe w sprawach dotyczących wymiaru odsetek od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za lata 2000-2002 do czasu wydania przez NSA uchwały w analogicznej sprawie dotyczącej innego podatnika. Uchwała ta została wydana w dniu 7 grudnia 2009 r., zaś po jej wydaniu NSA podjął zawieszone postępowania w sprawach w/w odsetek. W dniu 18 marca 2010 r. NSA uwzględnił skargi kasacyjne Spółki w sprawach dotyczących odsetek od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za lata 2000, 2001 i 2002, w związku z czym uchylił zaskarżone wyroki WSA w Gdańsku i przekazał sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

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 w zakresie spornych zobowiązań podatkowych w podatku dochodowym od osób prawnych oraz podatku od towarów i usług za lata 2000-2002 zostały wszczęte wobec Spółki dwa postępowania egzekucyjne: pierwsze na podstawie tytułów wykonawczych z dnia 9 listopada 2006 r., natomiast drugie – na podstawie tytułów wykonawczych z dnia 15 grudnia 2006 r.

W pierwszym postępowaniu egzekucyjnym NSA rozpatrzył już skargę kasacyjną Spółki od niekorzystnego wyroku WSA w Gdańsku w sprawie dotyczącej zarzutów w przedmiocie powadzenia egzekucji. Wyrokiem z dnia 2 lipca 2009 r. NSA oddalił przedmiotową skargę kasacyjną, uznając zarzuty w sprawie prowadzenia pierwszego postępowania egzekucyjnego za nieuzasadnione. Oznacza to koniec sporu z organami co do prawidłowości egzekucji wszczętej i prowadzonej na podstawie tytułów wykonawczych z dnia 9 listopada 2006 r.

Natomiast w postępowaniu egzekucyjnym wszczętym na podstawie tytułów wykonawczych z dnia 15 grudnia 2006 r. sprawa dotycząca zarzutów w przedmiocie prowadzenia egzekucji znajduje się na etapie rozpatrywania skargi przez WSA w Gdańsku. Sąd nie wyznaczył jeszcze terminu rozprawy w tej sprawie.

Uzupełniając powyższe informacje o aktualnym stanie toczących się wobec Spółki postępowań egzekucyjnych, 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, wszczętym na podstawie tytułów wykonawczych z dnia 9 listopada 2006 r., Spółka prowadzi również spór z organami w zakresie zasadności naliczenia i pobrania od Spółki kosztów egzekucyjnych. Spór ten toczy się obecnie na etapie postępowania przed WSA w Gdańsku. Sąd nie wyznaczył jeszcze terminu rozprawy w tej sprawie.

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 postępowań zabezpieczających:

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 dniu 11 marca 2010 r. NSA zawiesił postępowanie sądowe w sprawie dotyczącej przedmiotowej skargi kasacyjnej do czasu

rozpatrzenia przez Trybunał Konstytucyjny wniesionej przez Spółkę skargi konstytucyjnej, wskazując, iż wyrok Trybunału Konstytucyjnego może mieć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy dotyczącej zabezpieczenia.

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. W dniu 11 marca 2010 r. NSA zawiesił postępowanie sądowe w sprawie dotyczącej przedmiotowej skargi kasacyjnej do czasu rozpatrzenia przez Trybunał Konstytucyjny wniesionej przez Spółkę skargi konstytucyjnej, wskazując, iż wyrok Trybunału Konstytucyjnego może mieć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy dotyczącej zabezpieczenia.

Spółka przypomina, że skutki ewentualnych negatywnych rozstrzygnięć powyższych sporów zostały ujęte w wyniku finansowym roku 2006 w sprawozdaniu finansowym 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.

34.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane są na warunkach rynkowych.

Nota 34.1 - Informacje o podmiotach powiązanych

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań w ramach grupy kapitałowej według stanu na dzień 31.12.2009

Podmiot powiązany	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	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	
2. Należności długoterminowe	**50**	**160**	**-**	**-**	**289**	**-**
a) z tytułu dostaw i usług	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
b) pozostałe (dopłaty dokapitału)	**50**	**160**	**-**	**-**	**289**	**-**
3. Należności krótkoterminowych	**-**	**-**	**174**	**1 013**	**-**	**31 976**
a) z tytułu dostaw i usług	**-**	**-**	**174**	**1 013**	**-**	**31 976**
b) pozostałe	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
4. Inwestycje krótkoterminowe	**-**	**-**	**-**	**68 237**	**-**	**80 914**
a) pożyczki	**-**	**-**	**-**	**68 237**	**-**	**80 914**
5. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-
Razem aktywa	50	160	174	69 250	289	112 890
6. Zobowiązania długoterminowe	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
a) pożyczki	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
b) pozostałe	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
7. Zobowiązania krótkoterminowe	**4 946**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
a) z tytułu dostaw i usług	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
b) pożyczki	**4 946**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
c) niewniesione dopłaty do kapitału	-	-	-	-	-	-
d) pozostałe	-	-	-	-	-	-
8.Kwoty należne odbiorcom	-	-	-	-	-	-
Razem zobowiązania	**4 946**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań w ramach grupy kapitałowej według stanu na dzień 31.12.2009

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**	**1 759**	**39 396**
a) z tytułu dostaw i usług	**-**	**-**	**-**	**-**		**-**
b) pozostałe (dopłaty dokapitału)	**-**	**-**	**12 467**	**8 300**	**1 759**	**39 396**
3. Należności krótkoterminowych	**166**	**394**	**686**	**921**	**5 299**	**26**
a) z tytułu dostaw i usług	**166**	**394**	**686**	**921**	**5 299**	**26**
b) pozostałe	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	
4. Inwestycje krótkoterminowe	**4 641**	**3 361**	**31 212**	**17 422**	**42 261**	**7 385**
a) pożyczki	**4 641**	**3 361**	**31 212**	**17 422**	**42 261**	**7 385**
5. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-
Razem aktywa	4 807	3 755	44 365	26 643	49 319	46 807
6. Zobowiązania długoterminowe	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
a) pożyczki	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
b) pozostałe	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
7. Zobowiązania krótkoterminowe	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 012**
a) z tytułu dostaw i usług	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 012**
b) pożyczki	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
c) niewniesione dopłaty do kapitału	-	-	-	-	-	-
d) pozostałe	-	-	-	-	-	-
8.Kwoty należne odbiorcom	-	-	-	-	-	
Razem zobowiązania	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 012**

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań w ramach grupy kapitałowej według stanu na dzień 31.12.2009

Podmiot powiązany	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.	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. Zo.o.
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
2. Należności długoterminowe	**-**	**4 567**	**2 560**	**-**	**-**	**1 600**
a) z tytułu dostaw i usług	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
b) pozostałe (dopłaty dokapitału)	**-**	**4 567**	**2 560**	**-**		**1 600**
3. Należności krótkoterminowych	**1 037**	**514**	**43**	**19**	**-**	**3**
a) z tytułu dostaw i usług	**1 037**	**514**	**43**	**19**		**3**
b) pozostałe	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
4. Inwestycje krótkoterminowe	**13 899**	**2 940**	**-**	**1 548**	**-**	**-**
a) pożyczki	**13 899**	**2 940**		**1 548**		
5. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-
Razem aktywa	14 936	8 021	2 603	1 567	-	1 603
6. Zobowiązania długoterminowe	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
a) pożyczki	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
b) pozostałe	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
7. Zobowiązania krótkoterminowe	**-**	**15**	**-**	**-**	**-**	**25**
a) z tytułu dostaw i usług	**-**	**15**	**-**	**-**	**-**	**-**
b) pożyczki	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
c) niewniesione dopłaty do kapitału	-	-	-	-	-	25
d) pozostałe	-	-	-	-	-	-
8.Kwoty należne odbiorcom	-	-	-	-	-	-
Razem zobowiązania	**-**	**15**	**-**	**-**	**-**	**25**

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań w ramach grupy kapitałowej według stanu na dzień 31.12.2009

Podmiot powiązany	Lublin Property I Sp. Z o.o.	Polnord Inżynieria Sp. Z o.o.	Polnord Szczecin I Sp. Z o.o.	Polnord Sopot II Sp. Zo.o.	Razem
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
2. Należności długoterminowe	**5 340**	**-**	**7 072**	**25 124**	**108 684**
a) z tytułu dostaw i usług	**-**		**-**	**-**	**-**
b) pozostałe (dopłaty dokapitału)	**5 340**	**-**	**7 072**	**25 124**	**108 684**
3. Należności krótkoterminowych	**6**	**36**	**217**	**597**	**43 127**
a) z tytułu dostaw i usług	**6**	**36**	**217**	**592**	**43 122**
b) pozostałe	**-**	**-**		**5**	**5**
4. Inwestycje krótkoterminowe	**485**	**1 821**	**10 264**	**6 629**	**293 019**
a) pożyczki	**485**	**1 821**	**10 264**	**6 629**	**293 019**
5. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	**-**
Razem aktywa	5 831	1 857	17 553	32 350	444 830
6. Zobowiązania długoterminowe	**-**	**357**	**-**	**-**	**357**
a) pożyczki	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
b) pozostałe	**-**	**357**	**-**	**-**	**357**
7. Zobowiązania krótkoterminowe	**2 090**	**3 757**	**1**	**1**	**11 847**
a) z tytułu dostaw i usług	**-**	**2 827**	**1**	**1**	**3 856**
b) pożyczki	**-**	**-**	**-**	**-**	**4 946**
c) niewniesione dopłaty do kapitału	2 090	-	-	-	**2 115**
d) pozostałe	-	930	-	-	**930**
8.Kwoty należne odbiorcom	-	-	-	-	**-**
Razem zobowiązania	**2 090**	**4 114**	**1**	**1**	**12 204**

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Nota 34.2 - Informacje o podmiotach powiązanych

Przychody wzajemnych transakcji w Grupie Kapitałowej w okresie od 01.01.2009 do 31.12.2009 - przychody w PLN

Wyszczególnienie	OSIEDLE ZIELONE Nieruchomości Sp. z o.o.	POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	PD Development Sp. z o.o.	Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.	Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.	PLP Development Group ZSA
1. Sprzedaż	**9**	**-**	**84**	**-**	**48**	**-**	**-**
a) produkty	**-**		**-**		**-**	**-**	**-**
b) usługi	**9**		**84**		**48**		
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	**-**		**-**		**-**	**-**	**-**
3. Pozostałe przychody operacyjne	**-**		**-**		**-**	**-**	**-**
4. Ze sprzedaży środków trwałych	**-**		**55**		**-**	**-**	**-**
5. Przychody finansowe	**50**	**9**		**54**	**3 758**	**-**	**6 370**
Razem	**59**	**9**	**139**	**54**	**3 806**	**-**	**6 370**

Przychody wzajemnych transakcji w Grupie Kapitałowej w okresie od 01.01.2009 do 31.12.2009 - przychody w PLN

Wyszczególnienie	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. Sprzedaż	**116**	**280**	**494**	**664**	**2 673**	**53**
a) produkty	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
b) usługi	**116**	**280**	**494**	**664**	**2 673**	**53**
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	**-**	**-**	**-**	**-**	**64 314**	**99 363**
3. Pozostałe przychody operacyjne	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
4. Ze sprzedaży środków trwałych	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
5. Przychody finansowe	**248**	**196**	**1 590**	**1 091**	**2 357**	**541**
Razem	**364**	**476**	**2 084**	**1 755**	**69 344**	**99 957**

Przychody wzajemnych transakcji w Grupie Kapitałowej w okresie od 01.01.2009 do 31.12.2009 - przychody w PLN

Wyszczególnienie	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.	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. Zo.o.
1. Sprzedaż	**239**	**529**	**8**	**13**	**12**	**1**
a) produkty	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
b) usługi	**239**	**529**	**8**	**13**	**12**	**1**
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	**25 094**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
3. Pozostałe przychody operacyjne	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
4. Ze sprzedaży środków trwałych	**46**			**-**	**-**	**-**
5. Przychody finansowe	**753**	**217**		**95**	**-**	**119**
Razem	**26 132**	**746**	**8**	**108**	**12**	**120**

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Przychody wzajemnych transakcji w Grupie Kapitałowej w okresie od 01.01.2009 do 31.12.2009 - przychody w PLN

Wyszczególnienie	Lublin Property I Sp. Z o.o.	Polnord Inżynieria Sp. Z o.o.	Polnord Szczecin I Sp. Z o.o.	Polnord Sopot II Sp. Zo.o.	Razem
1. Sprzedaż	**16**	**3**	**56**	**271**	**5 569**
a) produkty	-	-	-	-	-
b) usługi	**16**	**3**	**56**	**271**	**5 569**
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-		**188 771**
3. Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	-
4. Ze sprzedaży środków trwałych	-			-	**101**
5. Przychody finansowe	**24**	**173**	**597**	**177**	**18 419**
Razem	**40**	**176**	**653**	**448**	**212 860**

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Zakupy i koszty wzajemnych transakcji w Grupie Kapitałowej w okresie od 01.01.2009 do 31.12.2009 - zakup w PLN

Wyszczególnienie	POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o	Polnord Inżynieria Sp. Z o.o.	Razem
1. Zakupy	**194**	**423**	**1 893**	**2 510**
a) materiałów			**-**	**-**
b) usług	**194**	**423**	**1 893**	**2 510**
c) pozostałe koszty			**-**	**-**
2. Zakupy towarów	**-**	**-**	**-**	**-**
3. Pozostałe koszty operacyjne	**-**	**-**	**-**	**-**
4. Zakup środków trwałych	**-**	**-**	**-**	**-**
5. Koszty finansowe	**362**	**-**	**-**	**362**
Razem	**556**	**423**	**1 893**	**2 872**

Opis istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiono w Sprawozdaniu Zarządu z działalności POLNORD SA za rok 2009 w pkt V.1, V.4.d, V.6.

34.2. Jednostka dominująca

Na 31.12.2009 PROKOM INVESTMENTS SA był akcjonariuszem posiadającym największy udział w kapitale zakładowym POLNORD SA (głosach na WZA).

34.3. Podmiot o znaczącym wpływie

Podmiotem mającym znaczący wpływ na Spółkę na dzień 31.12.2009 był PROKOM INVESTMENTS SA posiadający bezpośrednio 33,72% w kapitale zakładowym POLNORD SA oraz pośrednio 11,65% 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 2009 w pkt V.4 b, V.8.

Poręczenia udzielone w 2009 roku za zobowiązania POLNORD SA zostały wyspecyfikowane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności POLNORD SA za rok 2009 w pkt V.7.

Nota 34.3 - Informacje o podmiotach powiązanych spoza grupy Polnord SA

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA według stanu na dzień 31.12.2009

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENT SA	PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.	RAZEM
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki	**-**	**-**	**-**
2. Stan należności krótkoterminowych	**1 388**	**-**	**1 388**
a) z tytułu dostaw i usług	**1 388**	**-**	1 388
b) pozostałe	**-**	**-**	-
3. Inwestycje krótkoterminowe	**-**	**-**	**-**
a) pożyczki	**-**	**-**	-
Razem należności i inwestycje - aktywa	**1 388**	**-**	**1 388**
4. Stan Zobowiązań długoterminowych	**-**	**-**	**-**
a) pożyczki	**-**	**-**	-
b) pozostałe	**-**	**-**	-
5) Stan zobowiązań krótkoterminowych	**667**	**45**	**712**
a) z tytułu dostaw i usług	**667**	**45**	712
b) pożyczki	**-**	**-**	-
Razem zobowiązania	**667**	**45**	**712**

Przychody wzajemnych transakcji z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2009 do 31.12.2009

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENT SA	PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.	RAZEM
1. Sprzedaż	**-**	**-**	**-**
a) produkty	**-**	**-**	**-**
b) usługi	**7 195**	**-**	**7 195**
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	**-**	**-**	**-**
3. Pozostałe przychody operacyjne		**-**	**-**
4. Ze sprzedaży środków trwałych	**-**	**-**	**-**
5. Przychody finansowe	**2 715**	**-**	**2 715**
Razem	**9 910**	**-**	**9 910**

Zakupy i koszty wzajemnych transakcji z jednostką spoza grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2009 do 31.12.2009

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENT SA	PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.	RAZEM
1. Zakupy	**31**	**404**	**435**
a) materiałów			**-**
b) usług	**31**	**404**	**435**
c) pozostałe koszty	**-**	**-**	**-**
2. Zakupy towarów	**44 006**	**-**	**44 006**
3. Pozostałe koszty operacyjne	**-**	**-**	**-**
4. Zakup środków trwałych	**-**	**-**	**-**
5. Koszty finansowe	**1 068**	**-**	**1 068**
Razem	**45 105**	**404**	**45 509**

34.4. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W 2008 roku POLNORD SA udzielił pożyczki Panu Bartłomiejowi Kolubińskiemu (Wiceprezesowi Zarządu do dnia 18.06.2009 r.) w kwocie 500 tys. PLN. W 2009 roku całe zadłużenie z tego tytułu zostało rozliczone.

34.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W 2009 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 01.01.2009 do 31.12.2009	Za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	4 610	3 591
Świadczenia po okresie zatrudnienia	105	
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zakaz konkurencji	420	420
Świadczenia pracownicze w formie warrantów na akcje własne	2 058	2 869
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadrze kierowniczej	**7 193**	**6 880**
Zarząd *	7 193	6 880
Rada Nadzorcza **	323	3 527
Razem	**7 516**	**10 407**

* w tym 1.986 tys. zł w 2009 i 2.869.tys. zł w 2008 r.– z tytułu Programu Opcji Menedżerskich

** w tym 3.251.tys. zł w 2008 r.– z tytułu Programu Opcji Menedżerskich

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 01.01.2009 do 31.12.2009 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.

Nota 36.2.1 - Ryzyko stopy procentowej

Stan na 31.12.2009

Oprocentowanie stałe	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu							-
Kredyty bankowe							-
OGÓŁEM	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
							-

Oprocentowanie zmienne	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Kredyty w rachunku bieżącym	19 285						**19 285**
Kredyty bankowe	18 375	6 125					**24 500**
Udział w kredycie/pożyczce zaciągnietym przez wspólne przedsięwzięcie							-
Pożyczka POLNORD INVEST	518					4 428	**4 946**
Obligacje	59 579		103 677				**163 256**
Kredyt odnawialny	14 840						**14 840**
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	229	26					**255**
OGÓŁEM	**112 826**	**6 151**	**103 677**	**-**	**-**	**4 428**	**227 082**

Nota 36.2.2 - Ryzyko stopy procentowej

Stan na 31.12.2008

Oprocentowanie stałe	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Obligacje pożyczkowe							-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu							-
Obligacje							-
Kredyty bankowe							-
Umarzalne akcje uprzywilejowane zamienne na akcje zwykłe							-
OGÓŁEM	-	-	-	-	-	-	-
							-

Oprocentowanie zmienne	<1rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 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 36.2.3 - Ryzyko stopy procentowej

Stan na 31.12.2007

Oprocentowanie stałe	**<1rok**	**1–2 lat**	**2-3 lat**	**3-4 lat**	**4-5 lat**	**>5 lat**	**Ogółem**
Obligacje pożyczkowe							-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu							-
Obligacje							-
Kredyty bankowe							-
Umarzalne akcje uprzywilejowane zamienne na akcje zwykłe							-
OGÓŁEM	-	-	-	-	-	-	-
							-
Oprocentowanie zmienne	**<1rok**	**1–2 lat**	**2-3 lat**	**3-4 lat**	**4-5 lat**	**>5 lat**	**Ogółem**
Aktywa gotówkowe							-
Kredyty w rachunku bieżącym	6 762						**6 762**
Kredyty bankowe	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. Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

37. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Spółce kształtowało się następująco:

Nota 37 - Struktura zatrudnienia	**Stan na 31.12.2009**	**Stan na 31.12.2008**	**Stan na 31.12.2007**
Zarząd Jednostki Dominującej	4	4	5
Zarządy Jednostek z Grupy	34		
Administracja	1	4	9
Dział sprzedaży		1	1
Pion produkcji			36
Pozostali	10	47	44
Razem *	**49**	56	95

* w tym zatrudnionych w oddziale Polnord SA w Eschborn w Niemczech: brak osób zatrudnionych na dzień 31.12.2009; 2 osoby na dzień 31.12.2008, 43 osoby na dzień 31.12.2007.

38. Wynagrodzenie audytora

Sprawozdanie finansowe badane jest przez firmę BDO Sp. z o.o. (poprzednio BDO Numerica International &Consultans Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie audytora za rok zakończony dnia 31.12.2009 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 2009, wystąpiły następujące istotne zdarzenia:

- W dniu 22.01.2010 r. POLNORD SA wyemitował zwykłe obligacje zabezpieczone o łącznej wartości emisyjnej 75.000.000,- zł („Obligacje"). Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 22.01.2013 r., tj. za trzy lata od daty emisji. Emisja Obligacji nie miała charakteru emisji publicznej.

Wszystkie Obligacje będące przedmiotem emisji zostały objęte i w całości opłacone przez inwestorów. Organizatorem emisji był DM Banku BPS S.A.

Pozyskane środki stanowią finansowanie długoterminowe dostosowane do cyklu inwestycyjnego planowanych projektów deweloperskich.

Gdynia, dn. 22.03.2010 r.

Andrzej Podgórski	**Michał Świerczyński**	**Piotr Wesołowski**	**Wojciech Ciurzyński**
Wiceprezes Zarządu	**Wiceprezes Zarządu**	**Wiceprezes Zarządu**	**Prezes Zarządu**

Agnieszka Świętonowska

Główny Księgowy