



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA
ZA OKRES
OD DNIA 01 STYCZNIA 2012 DO DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

GDYNIA, 21 marca 2013

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	8
ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM.....	9
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	10
1. Informacje ogólne	10
2. Skład Grupy	11
3. Skład Zarządu Spółki dominującej	16
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	16
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	17
5.1. Profesjonalny osąd.....	17
5.2. Ważne oszacowania i założenia	17
6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	18
6.1. Oświadczenie o zgodności	18
6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych.....	21
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	21
8. Korekta błędów.....	21
9. Zmiana szacunków	21
10. Istotne zasady rachunkowości	21
10.1. Zasady konsolidacji.....	21
10.2. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	22
10.3. Udział we wspólnym przedsięwzięciu.....	22
10.4. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	22
10.5. Rzeczowe aktywa trwałe.....	24
10.6. Utrata wartości aktywów niefinansowych	24
10.7. Koszty finansowania zewnętrznego	24
10.8. Nieruchomości inwestycyjne	25
10.9. Wartość firmy.....	25
10.10. Wartości niematerialne	25
10.11. Aktywa finansowe.....	26
10.12. Utrata wartości aktywów finansowych.....	28
10.12.1 Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu	28
10.12.2 Aktywa finansowe wykazywane według ceny nabycia.....	28
10.12.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	28
10.13. Wbudowane instrumenty pochodne.....	29
10.14. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia.....	29
10.14.1 Zabezpieczenie wartości godziwej.....	30
10.14.2 Zabezpieczenie przepływów pieniężnych.....	31
10.14.3 Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto podmiotów zagranicznych.....	31
10.15. Zapasy	32
10.16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	32
10.17. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	32
10.18. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	33
10.19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	33
10.20. Rezerwy	33

10.21. Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe.....	33
10.22. Płatności w formie akcji własnych	34
10.23. Leasing	34
10.24. Przychody.....	34
10.24.1 Sprzedaż usług, produktów i towarów	35
10.24.2 Odsetki	36
10.24.3 Dywidendy	36
10.24.4 Przychody z tytułu wynajmu.....	36
10.25. Podatki	36
10.25.1 Podatek bieżący	36
10.25.2 Podatek odroczony.....	36
10.25.3 Podatek od towarów i usług.....	37
10.26. Zysk netto na akcję	38
11. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	38
12. Przychody i koszty	41
12.1. Przychody operacyjne.....	41
12.2. Koszty operacyjne	41
12.3. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych.....	42
12.4. Pozostałe przychody operacyjne.....	42
12.5. Pozostałe koszty operacyjne	43
12.6. Przychody finansowe	43
12.7. Koszty finansowe	44
12.8. Zysk ze zbycia jednostki zależnej.....	44
12.9. Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych, odpisy aktualizujące ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	45
12.10. Koszty świadczeń pracowniczych.....	45
13. Podatek dochodowy	45
14. Działalność zaniechana	48
15. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS.....	49
16. Zysk przypadający na jedną akcję	50
17. Inne całkowite dochody.....	52
18. Dywidendy wypłacone	52
19. Rzeczowe aktywa trwałe.....	53
20. Nieruchomości inwestycyjne.....	55
21. Wartości niematerialne.....	56
22. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	58
23. Połączenia jednostek gospodarczych	59
24. Udział we wspólnym przedsięwzięciu	61
25. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	63
26. Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	63
27. Świadczenia pracownicze.....	63
27.1. Programy akcji pracowniczych	63
27.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	64
27.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	65
28. Zapasy	65
29. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	65
30. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	66
31. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe	66
31.1. Kapitał podstawowy	66

31.2. Kapitał zapasowy	69
31.3. Pozostałe kapitały	70
31.4. Charakter i cel pozostałych kapitałów	71
32. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki.....	71
33. Rezerwy	80
33.1. Zmiany stanu rezerw	80
34. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	81
35. Zobowiązania warunkowe	81
35.1. Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingobiorca... 81	
35.2. Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	81
35.3. Inne zobowiązania warunkowe	82
35.4. Zobowiązania inwestycyjne	83
35.5. Sprawy sądowe	84
35.6. Gwarancje	86
35.7. Rozliczenia podatkowe	86
36. Informacje o podmiotach powiązanych	91
36.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	91
36.2. Jednostka Dominująca całej Grupy	98
36.3. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę:.....	98
36.4. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu.....	100
36.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	100
36.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	100
37. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	100
37.1. Czynniki ryzyka finansowego	100
37.2. Ryzyko kredytowe	100
37.3. Ryzyko kursowe	101
37.4. Ryzyko stopy procentowej.....	101
37.5. Ryzyko związane z płynnością.....	102
38. Instrumenty finansowe	102
38.1. Wartości godziwe.....	102
38.2. Ryzyko stopy procentowej.....	102
38.3. Rachunkowość zabezpieczeń	103
39. Struktura zatrudnienia.....	103
40. Wynagrodzenie audytora.....	104
41. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	104

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia 2012 roku

(w tysiącach złotych)

	Nota	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Przychody ze sprzedaży	12.1	289 128	289 109
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów od jednostek powiązanych		274 231	274 365
Przychody ze sprzedaży usług od jednostek powiązanych		4 130	7 758
		1 607	1 220
Przychody z wynajmu od jednostek powiązanych		10 767	6 986
		13	
Koszt własny sprzedaży	12.2	(247 381)	(226 466)
Odpis aktualizujący zapasy		(12 340)	(10 882)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		29 407	51 761
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	12.3	87 107	1 056
Koszty sprzedaży		(16 035)	(15 975)
Koszty ogólnego zarządu		(32 140)	(48 142)
Pozostałe przychody operacyjne	12.4	112 028	106 579
Pozostałe koszty operacyjne	12.5	(23 973)	(18 909)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		156 394	76 370
Przychody finansowe	12.6	12 282	29 147
Koszty finansowe	12.7	(99 092)	(42 366)
Wynik ze zbycia / okazynego nabycia jednostki zależnej	12.8	(28 637)	4 037
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej	22	(228)	19
Odpis z tytułu utraty wartości firmy	23	(7 642)	(1 857)
Zysk (strata) brutto		33 077	65 350
Podatek dochodowy	13	(4 575)	5 336
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		28 502	70 686
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	14.1	(2 762)	173
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy		25 740	70 859
Przypisany:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		25 740	70 859
Akcjonariuszom mniejszościowym			

Zysk na akcję - podstawowy	Nota	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
-			
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	16.1	1.07	3.05
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)		(0.11)	0.01
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)		1.18	3.05

Zysk na akcję - rozwodniony	Nota	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
-			
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	16.2	1.36	3.15
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)		(0.10)	0.01
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)		1.46	3.14

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia 2012 roku
(w tysiącach złotych)

	Nota	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy		25 740	70 859
Inne całkowite dochody:	17	(1 175)	1 328
Różnice kursowe z przeliczenia		(1 175)	1 328
Całkowity dochód za okres		24 565	72 187
Przypisany:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		24 565	72 187
Akcjonariuszom mniejszościowym			

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
(BILANS)****na dzień 31 grudnia 2012 roku****(w tysiącach złotych)**

	Nota	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
AKTYWA			
Aktywa trwałe		1 243 044	754 557
Rzeczowe aktywa trwałe	19	14 223	15 169
Nieruchomości inwestycyjne	20	947 668	431 151
Wartości niematerialne	21	898	927
Inwestycje w jednostkach stow. wycenianych metodą praw własności	22		69 652
Aktywa finansowe	25, 26	19 425	40 230
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13.3	45 353	30 431
Należności długoterminowe		92 995	36 873
Wartość firmy	23	122 482	130 124
Pozostałe aktywa trwałe			
Aktywa obrotowe		1 014 472	1 466 674
Zapasy	28	661 356	1 173 268
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29	185 832	132 985
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		77 290	72 316
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych		12 887	24 920
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 255	3 089
Rozliczenia międzyokresowe		5 855	7 301
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30	69 997	52 795
SUMA AKTYWÓW		2 257 516	2 221 231
PASYWA			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		1 327 558	1 282 573
Kapitał podstawowy	31.1	51 266	47 606
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		1 028 116	1 011 356
Akcje własne			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(295)	880
Pozostałe kapitały rezerwowe	31.3	228 799	133 690
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		19 672	89 041
Kapitał własny ogółem		1 327 558	1 282 573
Zobowiązania długoterminowe		532 034	366 749
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	32	464 846	318 136
Rezerwy	33	196	198
Pozostałe zobowiązania		3 748	3 059
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	61 957	45 268
Rozliczenia międzyokresowe		1 287	88
Zobowiązania krótkoterminowe		397 924	571 909
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34	34 178	36 101
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	32	45 419	145 761
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	32	788	
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	32	194 854	239 181
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych	34	1 624	16 156
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1	3 478
Rozliczenia międzyokresowe		3 502	8 209
Otrzymane zaliczki		53 397	71 148
Rezerwy	33	64 161	51 875
Zobowiązania razem		929 958	938 658
SUMA PASYWÓW		2 257 516	2 221 231

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia 2012 roku
(w tysiącach złotych)

	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk(strata) brutto	30 315	65 523
Korekty o pozycje:	20 031	20 020
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	228	(19)
Amortyzacja	1 585	2 129
Odsetki i dywidendy, netto	34 033	11 380
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(14 352)	(4 595)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(81 024)	(141 302)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	91 342	69 119
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(23 699)	74 643
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 550	11 943
Zmiana stanu rezerw	12 781	3 048
Podatek dochodowy zapłacony	207	(6 468)
Pozostałe	(3 620)	142
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	50 346	85 543
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	100 495	70 207
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	309	685
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	252	670
Sprzedaż aktywów finansowych	82 547	60 426
Dywidendy otrzymane		900
Odsetki otrzymane	2 208	2 271
Splata udzielonych pożyczek	15 179	5 244
Pozostałe		11
Wydatki	(67 136)	(74 720)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(918)	(1 303)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(27 514)	(18 531)
Nabycie aktywów finansowych	(34 006)	(51 850)
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	(3 991)	(9)
Udzielenie pożyczek	(594)	
Pozostałe	(113)	(3 027)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	33 359	(4 513)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	407 816	223 970
Wpływy z tytułu emisji akcji		3 723
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	181 816	155 247
Wpływy z tytułu emisji obligacji	226 000	65 000
Wydatki	(474 280)	(304 367)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(243)	(1 334)
Splata pożyczek/kredytów	(139 509)	(227 393)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		(7 616)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym		
Odsetki zapłacone	(67 828)	(58 021)
Wykup obligacji	(266 700)	(10 000)
Pozostałe		(3)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(66 464)	(80 397)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	17 241	633
Różnice kursowe netto	(39)	22
Środki pieniężne na początek okresu	52 795	52 140
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	69 997	52 795
O ograniczonej możliwości dysponowania	123	3 331

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM za okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia 2012 roku (w tysiącach złotych)

	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Razem	
Na dzień 01.01.2011	44 437	956 030	(1)	(448)	85 287	74 202	1 159 507	1 159 507
Emisja akcji	3 169	55 554					58 723	58 723
Koszt emisji akcji		(228)					(228)	(228)
Akcje własne			1				1	1
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego					48 403	(48 403)		
Dywidendy						(7 617)	(7 617)	(7 617)
Całkowite dochody ogółem				1 328		70 859	72 187	72 187
Na dzień 31.12.2011	47 606	1 011 356		880	133 690	89 041	1 282 573	1 282 573
Na dzień 01.01.2012	47 606	1 011 356		880	133 690	89 041	1 282 573	1 282 573
Emisja akcji	3 660	20 590					24 250	24 250
Koszt emisji akcji		(3 830)					(3 830)	(3 830)
Akcje własne								
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego					95 109	(95 109)		
Dywidendy								
Całkowite dochody ogółem				(1 175)		25 740	24 565	24 565
Na dzień 31.12.2012	51 266	1 028 116		(295)	228 799	19 672	1 327 558	1 327 558

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 oraz podmioty podlegające konsolidacji.

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa POLNORD SA („Grupa”) składa się z jednostki dominującej POLNORD SA i jej spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych (patrz pkt 2).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2012 roku i obejmuje okres od 01.01.2012 do 31.12.2012 roku oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2011 roku i za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011 roku.

Dane spółki dominującej:

Pełna nazwa (firma)	POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba	81-310 Gdynia, ul. Śląska 35/37
Numer KRS	0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP	583-000-67-67
Numer identyfikacyjny REGON	742457
PKD	6810 Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

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

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.12.2012 r. jest nieoznaczony.

2. Skład Grupy

POLNORD SA jest jednostką dominującą Grupy POLNORD SA.

W skład Grupy na dzień 31.12.2012 r. wchodzi POLNORD SA i następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów (akcji)	% kapitału/ głosów
1)	POLNORD WARSZAWA WILANÓW I Sp. z o.o.	Gdynia	50.000 zł	100,00 %
2)	POLNORD WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o.	Gdynia	8.582.656 zł	100,00 %
3)	POLNORD WARSZAWA WILANÓW IV Sp. z o.o.	Gdynia	700.000 zł	100,00 %
4)	PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.	Gdynia	94.000 zł	100,00 %
5)	OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. S.K.A.	Gdynia	5.000.000 zł	100,00 %
6)	POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.	Gdynia	50.000 zł	100,00 %
7)	POLNORD SZCZECIN I Sp. z o.o.	Gdynia	50.000 zł	100,00 %
8)	POLNORD SOPOT II Sp. z o.o.	Gdynia	25.173.500 zł	100,00 %
9)	POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	Gdynia	2.750.000 zł	100,00 %
10)	POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	Gdynia	50.000 zł	100,00 %
11)	POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	Gdynia	50.000 zł	100,00 %
12)	POLNORD MARKETING Sp. z o.o.	Gdynia	53.605.000 zł	100,00 %
13)	POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.	Gdynia	225.558.000 zł	100,00 %
14)	POLNORD WILANÓW B2 Sp. z o.o.	Gdynia	50.000 zł	100,00 %
15)	STROJ-DOM ZSA	Saratów (Rosja)	99.290 zł	100,00 %
16)	FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000 zł	49,00 %
17)	FPP POWSIN Sp. z o.o. *	Warszawa	2.474.500 zł	49,00 %
18)	OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o. *	Warszawa	3.454.500 zł	49,00 %
19)	FPP OSIEDLE MODERNO Sp. z o.o. *	Warszawa	2.450 zł	49,00%
20)	SURPLUS (SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3) Sp. z o.o. **	Warszawa	50.000 zł	100,00 %
21)	SURPLUS (SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3) Sp. z o.o. S.K.A. **	Warszawa	5.001.000 zł	100,00 %
22)	HYDROSSPOL Sp. z o.o. w likwidacji	Gdańsk	15.000 zł	30,00 %

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

** zależność pośrednia poprzez PD Development Sp. z o.o.

W 2012 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach kapitałowych POLNORD SA z innymi podmiotami:

- 26.01.2012 r. na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 11.01.2012 r. spółki POLNORD SOPOT II Sp. z o.o. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego tej spółki z kwoty 50.000 zł do kwoty 25.173.500 zł poprzez ustanowienie 251.235 nowych udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy. Wszystkie nowoutworzone udziały o łącznej wartości nominalnej 25.123.500 zł zostały objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika tj. POLNORD SA i w całości zostały pokryte wkładem pieniężnym.

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o. w likwidacji uchwałą z dnia 27.06.2012 r. postanowiło o dalszym istnieniu spółki i uchyliło jej likwidację przyjętą uchwałą z dnia 14.06.2011 r.
- 02.07.2012 r. POLNORD SA zbył wszystkie będące w jego posiadaniu udziały (904 udziałów) spółki Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.
- 03.07.2012 r. nastąpiło obniżenie kapitału zakładowego spółki POLNORD WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o. z kwoty 25.144.500 zł do kwoty 8.582.656 zł na podstawie uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników tej spółki podjętej dnia 24.02.2012 r. Obniżenie kapitału zakładowego spółki POLNORD WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o. o kwotę 16.561.844 zł nastąpiło poprzez zmniejszenie wartości nominalnej 33.526 udziałów należących do jednego wspólnika spółki tj. POLNORD SA, z kwoty 750,- zł do kwoty 256,- zł.
- 06.07.2012 r. PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od POLNORD SA) nabyła udziały w spółce Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. „obecnie Surplus Sp. z o.o.”, stając się w ten sposób jedynym udziałowcem tej spółki, w której dotychczas posiadała 34% udziałów. Zmiana nazwy została zarejestrowana przez sąd w dniu 18.09.2012 r.
- 06.07.2012 r. SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. nabył od podmiotu będącego akcjonariuszem spółki Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. wszystkie będące w jego posiadaniu akcje tej spółki, które następnie zostały zbyte przez SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. celem umorzenia do Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. W dniu 04.10.2012 r. zarejestrowana została przez sąd zmiana nazwy spółki Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. SKA na Surplus Sp. z o.o. SKA.
- w dniu 25.09.2012 r. Polnord zawarł z firmą Globe Trade Centre SA („GTC”) umowę sprzedaży 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Centrum Handlowym Wilanów Sp. z o.o. W wyniku powyższej transakcji Polnord całkowicie zbył posiadane udziały w Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.
- w dniu 26.09.2012 r. sąd zarejestrował spółkę pod firmą FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,- zł. Wszystkie udziały objęła Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.
- w dniu 08.10.2012 r. Spółka zbyła 50% udziałów w spółce PLP Development Group ZSA w Rosji.
- dnia 21.12.2012 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki SURPLUS Sp. z o.o. SKA podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 15.000.000 zł do kwoty 16.000.000 zł tj. o kwotę 1.000.000 zł, poprzez emisję 1.000 akcji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i wartości emisyjnej 100.000 zł każda. Nowo wyemitowane akcje zostały objęte przez POLNORD SA (977 szt. akcji) i PD Development Sp. z o.o. (23 szt. akcji) w zamian za wkłady niepieniężne w postaci wierzytelności wobec M.St. Warszawa przysługujących z tyt. odszkodowań za wydzielenie pod drogi publiczne działek, których użytkownikiem wieczystym były ww. spółki. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania podwyższenie kapitału nie zostało jeszcze zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy.

Na dzień 31.12.2012 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Grupę w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

Ze spółką POLNORD SA konsolidacją za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. objęte zostały, następujące spółki:

- | | | |
|----|---|----------------|
| 1) | POLNORD WARSZAWA WILANÓW I Sp. z o.o. | – metodą pełną |
| | udział w kapitale | – 100,00% |
| | podstawowy przedmiot działalności | – deweloperska |
| 2) | POLNORD WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o. | – metodą pełną |
| | udział w kapitale | – 100,00% |
| | podstawowy przedmiot działalności | – deweloperska |
| 3) | POLNORD WARSZAWA WILANÓW IV Sp. z o.o. | – metodą pełną |
| | udział w kapitale | – 100,00% |
| | podstawowy przedmiot działalności | – deweloperska |
| 4) | PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. | – metodą pełną |
| | udział w kapitale | – 100,00% |
| | podstawowy przedmiot działalności | – deweloperska |
| 5) | OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.
S.K.A. | – metodą pełną |
| | udział w kapitale | – 100,00% |
| | podstawowy przedmiot działalności | – deweloperska |
| 6) | POLNORD APARTAMENTY Sp. z o.o. | – metodą pełną |
| | udział w kapitale | – 100,00% |
| | podstawowy przedmiot działalności | – deweloperska |
| 7) | POLNORD SZCZECIN I Sp. z o.o. | – metodą pełną |
| | udział w kapitale | – 100,00% |
| | podstawowy przedmiot działalności | – deweloperska |
| 8) | POLNORD Sopot II Sp. z o.o. | – metodą pełną |
| | udział w kapitale | – 100,00% |
| | podstawowy przedmiot działalności | – deweloperska |
| 9) | POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o. | – metodą pełną |
| | udział w kapitale | – 100,00% |
| | podstawowy przedmiot działalności | – deweloperska |

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

10)	POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	– metodą pełną
	udział w kapitale	– 100,00%
	podstawowy przedmiot działalności	– deweloperska
11)	POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	– metodą pełną
	udział w kapitale	– 100,00%
	podstawowy przedmiot działalności	– deweloperska
12)	POLNORD MARKETING Sp. z o.o.	– metodą pełną
	udział w kapitale	– 100,00%
	podstawowy przedmiot działalności	– usługowa
13)	POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.	– metodą pełną
	udział w kapitale	– 100,00%
	podstawowy przedmiot działalności	– usługowa
14)	POLNORD WILANÓW B2 Sp. z o.o.	– metodą pełną
	udział w kapitale	– 100,00%
	podstawowy przedmiot działalności	– deweloperska
15)	STROJ DOM ZSA	– metodą pełną
	udział w kapitale	– 100,00%
	podstawowy przedmiot działalności	– deweloperska
16)	Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.	– metodą pełną*
	udział w kapitale	– 90,22%
	podstawowy przedmiot działalności	– usługi projektowe
17)	PLP Development Group Z.S.A.	– metodą proporcjonalną*
	udział w kapitale	– 50,00%
	podstawowy przedmiot działalności	– deweloperska
18)	CENTRUM HANDLOWE WILANÓW Sp. z o.o.	– metodą praw własności*
	udział w kapitale	– 50,00%
	podstawowy przedmiot działalności	– deweloperska
19)	FADESA Polnord Polska Sp. z o.o.	– metodą proporcjonalną
	udział w kapitale	– 49,00%
	podstawowy przedmiot działalności	– deweloperska

3. Skład Zarządu Spółki dominującej

Skład Zarządu Spółki dominującej na dzień 31.12.2012 r. przedstawiał się następująco:

Piotr Wesołowski	- Prezes Zarządu
Andrzej Podgórski	- Wiceprezes Zarządu
Tomasz Sznajder	- Wiceprezes Zarządu

W okresie sprawozdawczym miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 14.08.2012 r. powołała do składu Zarządu Spółki Pana Tomasza Sznajdera w randze Członka Zarządu. Ponadto Rada Nadzorcza określiła liczebność członków Zarządu Spółki na łączną liczbę pięciu osób.

W dniu 08.11.2012 r. Pan Bartosz Puzdrowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki. W tym samym dniu Pan Michał Świerczyński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki.

W związku z rezygnacjami członków Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 08.11.2012 r. postanowiła o powierzeniu:

- (i) Panu Piotrowi Wesołowskiemu, dotychczasowemu Wiceprezesowi Zarządu Spółki, funkcji Prezesa Zarządu Spółki, w ramach obecnej wspólnej kadencji Zarządu Spółki.
- (ii) Panu Tomaszowi Sznajderowi, dotychczasowemu Członkowi Zarządu Spółki, funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki, w ramach obecnej wspólnej kadencji Zarządu Spółki.

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Z dniem 19.03.2013 r. Pan Andrzej Podgórski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki. Powodem rezygnacji jest skorzystanie przez Pana Andrzeja Podgórskiego z nabytych uprawnień emerytalnych.

Aktualny skład Zarządu Spółki przedstawia się następująco:

- 1) Piotr Wesołowski - Prezes Zarządu,
- 2) Tomasz Sznajder - Wiceprezes Zarządu.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 21.03.2013 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

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

5.2. Ważne oszacowania i założenia

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

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

- a) Oszacowania całkowitych kosztów realizacji umów związanych z wyceną kontraktów długoterminowych zgodnie z MSR 11. Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, stopień zaawansowania kontraktów długoterminowych ustalany jest poprzez ustalenie proporcji dotychczas poniesionych kosztów danego projektu do całkowitych szacowanych kosztów projektu przy jednoczesnym uwzględnieniu stopnia zaawansowania prac. Z uwagi na długoterminowy charakter prowadzonych kontraktów, może okazać się, iż rzeczywiste całkowite koszty realizacji kontraktu będą różniły się od szacunków dokonanych na kolejne dni bilansowe. Zmiana szacunków całkowitych kosztów kontraktów mogłaby spowodować, że ustalony na dzień bilansowy stopień zaawansowania prac, a tym samym rozpoznany przychód, powinien być ustalony w innej wysokości.
- b) Oszacowanie odpisów aktualizujących należności. Ustalony poziom odpisów aktualizujących wartość należności ustalany jest przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz poczynionych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji. Mimo, że przyjęte założenia opierają się na najlepszej wiedzy, rzeczywiste wyniki mogą różnić się od oczekiwanych.
- c) Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12. Podstawę utworzonego aktywa z tytułu podatku odroczonego stanowią między innymi straty podatkowe. Z przyjętych przez Grupę prognoz wynika możliwość wykorzystania tych kwot. Z uwagi na dużą zmienność koniunktury, może wystąpić sytuacja, w której rzeczywiste wyniki i dochód mogą różnić się od planowanych.
- d) Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółce dominującej postępowaniami skarbowymi i sądowymi. Na dzień bilansowy Grupa jest powodem i pozwany w szeregu postępowań sądowych. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające.
- e) Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest określana przez niezależny, profesjonalny podmiot zajmujący się wyceną nieruchomości.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 roku, z wyjątkiem zmian dotyczących MSR/MSSF opisanych poniżej. Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego, chyba że standard lub interpretacja zakładały wyłącznie prospektywne zastosowanie.

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

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

6.1. Oświadczenie o zgodności

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

Sprawozdania finansowe większości spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. Pozostałe sprawozdania finansowe spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z przepisami wynikającymi z Ustawy o rachunkowości, zaś dla potrzeb konsolidacji Grupy Kapitałowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto odpowiednie korekty i przekształcenia wg zasad rachunkowości zgodnych z MSR/MSSF.

Grupa zastosowała w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2012 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31.12.2012 r. obowiązkowych do stosowania dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2012 r.

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

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

- **Zmiany wynikające ze zmian MSSF**

- Zmiany w MSSF 7 Ujawnienia – Przekazanie aktywów finansowych

Zmiany w MSSF 7 zostały opublikowane w dniu 7 października 2010 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później. Celem zmian w standardzie jest umożliwienie użytkownikom sprawozdań finansowych lepszego zrozumienia transakcji przekazania aktywów finansowych (np. sekurytyzacji), w tym zrozumienia potencjalnych efektów ryzyk, które zostają w jednostce, która przekazała aktywa. Zmiany wymuszają także dodatkowe ujawnienia w przypadku przekazania aktywów o znaczącej wartości w pobliżu końca okresu sprawozdawczego. Zastosowanie tych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy ani też na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Grupy.

- **Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę**

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 roku i/lub na dzień 31 grudnia 2011 roku.

- **Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)**

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie. Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE.
 - Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później - w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
 - Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później - w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
 - MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający

zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,

- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub później,
- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 Przepisy przejściowe – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Pożyczki rządowe – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27 Jednostki inwestycyjne (opublikowane dnia 31 października 2012 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowych standardów.

6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

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

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

Walutą funkcjonalną niektórych spółek Grupy jest inna waluta niż polski złoty. Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na PLN zgodnie z zasadami MSR 21.

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości.

8. Korekta błędu

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie miała miejsca korekta błędu.

9. Zmiana szacunków

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano istotnych zmian szacunków.

10. Istotne zasady rachunkowości

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

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółki dominującej jest siedziba POLNORD SA w Gdyni, przy ulicy Śląskiej 35/37.

10.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje wszystkie jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, za wyjątkiem jednostek, które nie podjęły działalności oraz jednostek, które działalności zaprzestały. Wszystkie znaczące salda i transakcje występujące pomiędzy jednostkami zależnymi zostały dla celów konsolidacji wyeliminowane.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu jednolitych zasad rachunkowości we wszystkich jednostkach objętych konsolidacją.

10.2. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

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

10.3. Udział we wspólnym przedsięwzięciu

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

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

10.4. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31.12.2012	31.12.2011
USD	3,0996	3,4174
EUR	4,0882	4,4168
RUB	0,1017	0,1061

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 :

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
USD	3,2312	2,9679
EUR	4,1736	4,1401
RUB	0,1043	0,1008

WYBRANE DANE FINANSOWE	tys. zł		tys. EUR	
	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Przychody ze sprzedaży	289 128	289 109	69 275	69 831
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	29 407	51 761	7 046	12 502
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	156 394	76 370	37 472	18 446
Zysk (strata) brutto	33 077	65 350	7 925	15 785
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	28 502	70 686	6 829	17 074
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	25 740	70 859	6 167	17 115
	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Kapitał własny	1 327 558	1 282 573	324 729	290 385
Zobowiązania długoterminowe	532 034	366 749	130 139	83 035
Zobowiązania krótkoterminowe	397 924	571 909	97 335	129 485
Aktywa trwałe	1 243 044	754 557	304 057	170 838
Aktywa obrotowe	1 014 472	1 466 674	248 146	332 067
Suma aktywów	2 257 516	2 221 231	552 203	502 905

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

10.5. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

Grupa Kapitałowa nie amortyzuje wartości gruntów.

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

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

10.6. Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

10.7. Koszty finansowania zewnętrznego

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

10.8. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość (grunt, budynek lub część budynku albo oba te elementy), własna lub leasingowana w leasingu finansowym traktowana jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymywana w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości, względnie obie te korzyści, przy czym nieruchomość taka nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych, ani też przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki.

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.

10.9. Wartość firmy

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

10.10. Wartości niematerialne

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

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

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

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

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

10.11. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

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

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

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

Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczony, aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa

ustalona na aktywnym rynku regulowanym albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), odnosi się na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do rachunku zysków i strat jako koszt finansowy.

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

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

Poniższa tabela prezentuje metody wyceny aktywów i pasywów finansowych

Kategoria	Pozycja bilansowa	Wycena
Aktywa finansowe		
Składniki aktywów finansowych przeznaczonych 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

10.12. Utrata wartości aktywów finansowych

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

10.12.1 Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej efektywnej stopy procentowej (tj. stopy procentowej ustalonej przy początkowym ujęciu). Wartość bilansową składnika aktywów obniża się, a kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat. Grupa ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych składników aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Grupa włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości. Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

10.12.2 Aktywa finansowe wykazywane według ceny nabycia

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

10.12.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w rachunku zysków i strat, zostaje wyksięgowana z kapitału

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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.

10.13. 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.

10.14. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

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

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

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

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako :

- zabezpieczenie wartości godziwej, zabezpieczające przed ryzykiem zmian wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania lub
- zabezpieczenie przepływów środków pieniężnych, zabezpieczające przed zmianami przepływów środków pieniężnych, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka

związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub prognozowaną transakcją, lub

- zabezpieczenie inwestycji netto w jednostce zagranicznej.

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

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

10.14.1 Zabezpieczenie wartości godziwej

Zabezpieczenie wartości godziwej Spółki to zabezpieczenie przed zmianami wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania lub nieujętego 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 amortyzowanego kosztu, korekta do wartości bilansowej jest amortyzowana do rachunku zysków i strat przez pozostały okres do upływu terminu wymagalności instrumentu.

Jeśli nieujęte 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.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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.

10.14.2 Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

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

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

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

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

Spółka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń, gdy instrument zabezpieczający wygaśnięcie 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.

10.14.3 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.

10.15. 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.

Materiały i towary wyceniane są w wysokości ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

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

Zapasy produkcji niezakończonych 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.

10.16. 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.

10.17. 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 nieprzekraczającym 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.

10.18. 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.

10.19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

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

10.20. Rezerwy

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

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

10.21. Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe

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

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

10.22. 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.

10.23. Leasing

Grupa jako leasingobiorca

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

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

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści 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.

10.24. Przychody

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

10.24.1 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:

Grupa 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. Grupa 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”.

10.24.2 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.

10.24.3 Dywidendy

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

10.24.4 Przychody z tytułu wynajmu

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

10.25. Podatki

10.25.1 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.

10.25.2 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 niestanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania niemającej 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 niestanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

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

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

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

10.25.3 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.

10.26. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

Grupa od 2007 roku prezentuje rozwodniony zysk/stratę na akcję, ponieważ do 31.12.2012 r. występowały rozwadniające potencjalne akcje zwykłe w związku z Programem Opcji Menedżerskich, a od 2009 roku występowały obligacje zamienne na akcje.

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

11. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami Grupy. Wyniki operacyjne każdego segmentu operacyjnego są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, który decyduje o alokacji zasobów do segmentu i ocenia jego wyniki działalności, przy czym dostępne są oddzielne informacje finansowe o każdym segmencie.

Wyniki operacyjne każdego segmentu, które są raportowane do organu odpowiedzialnego za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, obejmują zarówno pozycje, które mogą zostać bezpośrednio przypisane do danego segmentu, jak i te mogące być przypisane pośrednio, na podstawie uzasadnionych przesłanek. Pozycje nieprzyporządkowane dotyczą głównie aktywów wspólnych (korporacyjnych) (głównie dotyczące zarządu jednostki), kosztów związanych z siedzibą jednostki, aktywów i zobowiązań z tytułu podatku dochodowego.

Segmenty branżowe

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

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012 lub na dzień 31.12.2012	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Działalność ogółem
	Działalność developerska	Powierzchnie komercyjne	Generalne wykonawstwo	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	Razem	Pozostałe	
Przychody									
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	268 599	8 391		10 518			287 508		287 508
Sprzedaż między segmentami	34 357		2 285	31 408	(66 430)		1 620		1 620
Przychody segmentu ogółem	302 956	8 391	2 285	41 926	(66 430)		289 128		289 128
Wynik									
Zysk (strata) segmentu	(15 227)	5 294	80	3 397			(6 456)		(6 456)
Pozycje nieprzypisane						162 850	162 850	(2 511)	160 339
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	(15 227)	5 294	80	3 397		162 850	156 394	(2 511)	153 883
Przychody finansowe z tyt. odsetek						9 137	9 137		
Koszty finansowe netto						(95 947)	(95 947)	(251)	(96 198)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej						(28 637)	(28 637)		(28 637)
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej						(228)	(228)		(228)
Odpis wartości firmy						(7 642)	(7 642)		(7 642)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	(15 227)	5 294	80	3 397		39 533	33 077	(2 762)	30 315
Podatek dochodowy						(4 575)	(4 575)		(4 575)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(15 227)	5 294	80	3 397		34 958	28 502	(2 762)	25 740
Aktywa i zobowiązania									
Aktywa segmentu	915 011	177 878	23 717	456 348			1 572 954	3 217	1 576 171
Inwestycja w jednostce stowarzyszonej									
Aktywa nieprzypisane						681 345	681 345		681 345
Aktywa ogółem	915 011	177 878	23 717	456 348		681 345	2 254 299	3 217	2 257 516
Zobowiązania segmentu	631 973	110 220	112	71 113			813 418	3 260	816 678
Zobowiązania nieprzypisane						113 280	113 280		113 280
Kapitały własne						1 327 558	1 327 558		1 327 558
Zobowiązania i kapitały ogółem	631 973	110 220	112	71 113		1 440 838	2 254 256	3 260	2 257 516
Pozostałe informacje dotyczące segmentu									
Nakłady inwestycyjne:	1 168						1 168		1 168
Na rzeczowe aktywa trwałe	911						911		911
Na wartości niematerialne i prawne	257						257		257
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 274			27			1 301		1 301
Amortyzacja wartości niematerialnych	270			14			284		284
Pozostałe nakłady niepieniężne:	14 075	471		419			14 965	2 250	17 215
Rezerwa na odprawy emerytalne	6						6		6
Rezerwy na urlopy	801						801		801
Rezerwy na roboty budowlane	342						342		342
Rezerwy na odsetki	3 721	124		12			3 857		3 857
Rezerwy na zobowiązania	8 399	347		407			9 153		9 153
Rezerwy na sprawy sądowe	806						806	2 250	3 056

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011 lub na dzień 31.12.2011	Działalność kontynuowana						Działalność zaniechana	Działalność ogółem
	Działalność developerska	Powierzchnie komercyjne	Generalne wykonawstwo	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	Razem	Pozostałe
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	278 047	4 673		5 169			287 889	287 903
Sprzedaż między segmentami	20 690	7 712	1 220	27 615	(56 017)		1 220	1 220
Przychody segmentu ogółem	298 737	12 385	1 220	32 784	(56 017)		289 109	289 123
Wynik								
Zysk (strata) segmentu	7 169	2 553	28	2 574			12 324	12 138
Pozycje nieprzypisane						64 046	64 046	64 046
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	7 169	2 553	28	2 574		64 046	76 370	76 184
Koszty finansowe netto						(13 219)	(13 219)	(12 860)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej						4 037	4 037	4 037
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej						19	19	19
Odpis wartości firmy						(1 857)	(1 857)	(1 857)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	7 169	2 553	28	2 574		53 026	65 350	65 523
Podatek dochodowy						5 336	5 336	5 336
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	7 169	2 553	28	2 574		58 362	70 686	70 859
Aktywa i zobowiązania								
Aktywa segmentu	1 299 746	170 140	51 581	294 094			1 815 561	1 819 036
Inwestycja w jednostce stowarzyszonej		69 652					69 652	69 652
Aktywa nieprzypisane						332 543	332 543	332 543
Aktywa ogółem	1 299 746	239 792	51 581	294 094		332 543	2 217 756	2 221 231
Zobowiązania segmentu	738 933	89 196	364	1 540			830 033	831 034
Zobowiązania nieprzypisane						107 624	107 624	107 624
Kapitały własne						1 282 573	1 282 573	1 282 573
Zobowiązania i kapitały ogółem	738 933	89 196	364	1 540		1 390 197	2 220 230	2 221 231
Pozostałe informacje dotyczące segmentu								
Nakłady inwestycyjne:	2 018			11			2 029	2 029
Na rzeczowe aktywa trwałe	1 784			11			1 795	1 795
Na wartości niematerialne i prawne	234						234	234
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 561	91		317			1 969	1 969
Amortyzacja wartości niematerialnych	140			20			160	160
Pozostałe nakłady niepieniężne:	13 426	581					14 007	14 007
Rezerwa na odprawy emerytalne	78						78	78
Rezerwy na urlopy	706						706	706
Rezerwy na roboty poprawkowe	35						35	35
Rezerwy na roboty budowlane	631						631	631
Rezerwy na odsetki	4 647						4 647	4 647
Rezerwy na zobowiązania	6 220	581					6 801	6 801
Rezerwy na sprawy sądowe	1 109						1 109	1 109

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Grupa działa w głównej mierze na terenie Polski. Przychody z działalności kontynuowanej osiągnięte poza granicami Polski w roku 2012 roku stanowią 3,7% sumy przychodów działalności kontynuowanej. Na przychody te składają się przypadające na Grupę przychody z działalności deweloperskiej osiągnięte przez jednostkę współzależną PLP Development Group ZSA (Rosja) w wys. 10.604 tys. PLN.

W przypadku działalności zaniechanej w roku 2012 nie wystąpiły przychody poza granicami kraju.

12. Przychody i koszty

12.1. Przychody operacyjne

Nota 12.1 - Przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Budownictwo obiektów przemysłowych i handlowych		1 536
Sprzedaż lokali mieszkalnych	266 064	269 042
Sprzedaż działek - grunty	8 167	5 290
Wyroby i inne		33
Wynajem	10 767	6 986
Inne	4 130	6 222
Przychody operacyjne, ogółem	289 128	289 109

W Grupie nie występuje uzależnienie od odbiorców.

12.2. Koszty operacyjne

Nota 12.2 - Koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Amortyzacja	1 585	2 129
Zużycie materiałów i energii	3 052	2 756
Usługi obce	167 189	178 268
Podatki i opłaty	5 137	6 121
Wynagrodzenia	17 206	22 565
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 319	2 525
Pozostałe koszty rodzajowe	24 297	30 395
Koszty według rodzaju, razem	220 785	244 759
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	(4 713)	1 029
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)		(1 989)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(16 035)	(15 975)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(32 140)	(48 142)
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	177 323	177 624
Wartość sprzedanych materiałów	82 398	59 724
Koszt własny sprzedaży	247 381	226 466
Odpis aktualizujący zapasy	12 340	10 882

W 2012 r. największym dostawcą robót budowlano-montażowych dla Grupy Kapitałowej Polnord była Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie, których wartość robót wyniosła 58.872 tys. zł.

12.3. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych

W związku ze zmianami, które miały miejsce na rynku nieruchomości w Polsce, POLNORD postanowił dostosować strategię do obecnie panujących warunków rynkowych. Nowa strategia zakłada, skoncentrowanie się na budownictwie mieszkaniowym, w szczególności na segmencie popularnym. W związku z powyższym dokonano przeglądu i uporządkowania posiadanego „banku ziemi”, dostosowując sposób prezentacji gruntów do aktualnych planów Spółki. Powyższe skutkuje ujęciem gruntów, które nie zostaną wykorzystane w najbliższych cyklach produkcyjnych, jako nieruchomości inwestycyjne. Możliwość dokonania powyższego przeklasyfikowania została potwierdzona opinią renomowanego podmiotu doradczego. Spółka pozyskała operaty niezależnych rzeczoznawców majątkowych potwierdzającą wartość godziwą posiadanych nieruchomości. Wynik z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych wyniósł 87.107 tys. zł. Zmiany stanu oraz wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu jednostki zaprezentowano w nocie 20.

12.4. Pozostałe przychody operacyjne

Nota 12.4 - Pozostałe przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Rozwiązanie rezerw razem, w tym:	36	1 285
– na należności		57
– inne	36	1 228
Pozostałe, w tym:	111 992	105 294
– dzierżawa		4
– odszkodowania od ubezpieczycieli		499
– spisane zobowiązania		98
– odszkodowania za infrastrukturę	107 968	101 500
– inne	4 024	3 193
Pozostałe przychody operacyjne, ogółem	112 028	106 579

Zgodnie z umową sprzedaży wierzytelności, z dnia 17.07.2012 r., z tytułu odszkodowania za przejęcie przez Miasto Stołeczne Warszawa nieruchomości drogowych o łącznej powierzchni 6,74 ha, w ramach inwestycji Wilanów, Polski Bank Przedsiębiorczości SA z siedzibą w Warszawie zapłacił na rzecz Spółki pierwszą ratę ceny za nabywaną wierzytelność w wysokości 43.435 tys. zł. W związku z powyższym Spółka rozpoznała przychód z odszkodowań na kwotę 43.435 tys. zł tj. w kwocie pierwszej raty ceny. W wyniku zawartego dodatkowego porozumienia z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości SA w sprawie wypłaty na rzecz POLNORD SA kwot dodatkowych z tyt. sprzedanych wierzytelności odszkodowawczych, Spółka otrzyma dodatkowo 25.000 tys. zł, z czego 20.000 tys. zł wpłynęło do Spółki do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. Powyższe skutkuje ujęciem przez Spółkę przychodu z odszkodowań pomniejszonych o potrącone prowizje w wys. 24.632 tys. zł.

Ponadto, w związku z prowadzonymi rozmowami oraz otrzymaniem w dniu 27.06.2012 r. wiążącej oferty zakupu, na kwotę 39.900 tys. zł, kolejnych wierzytelności z tytułu odszkodowań należnych w związku z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego działek gruntu

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

położonych w Warszawie w dzielnicy Wilanów, które zostały wydzielone pod drogi publiczne, Grupa rozpoznała w Rachunku Zysków i Strat przychód z tyt. odszkodowań w kwocie złożonej oferty tj. 39.900 tys. zł. Wierzytelność ta została w grudniu 2012 r. wniesiona aportem do spółki zależnej SURPLUS Sp. z o.o. SKA. Operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej tej wierzytelności sporządzony przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego celem potwierdzenia wartości aportu, jednocześnie zdaniem Grupy potwierdza rozpoznaną wartość przychodu.

Podsumowując powyższe - przychody z odszkodowań zostały ujęte w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” w łącznej kwocie 107.968 tys. zł. Wartość księgową aktywów oraz pozostałych kosztów związanych z rozpoznanymi przychodami wykazano w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” w wysokości 5.819 tys. zł.

12.5. Pozostałe koszty operacyjne

Nota 12.5 - Pozostałe koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Utworzenie rezerw razem, w tym:	1 205	2 450
– aktualizacja należności		2 324
– inne	1 205	126
Pozostałe, w tym:	22 768	16 459
– koszty postępowania spornego	361	63
– należności nieściągalne	70	86
– wartość infrastruktury (odszkodowania)	5 819	5 305
– inne	16 518	11 005
Pozostałe koszty operacyjne, ogółem	23 973	18 909

12.6. Przychody finansowe

Nota 12.6 - Przychody finansowe	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Przychody z tytułu odsetek bankowych i handlowych	5 075	2 003
Przychody z inwestycji	4 264	6 518
Dodatnie różnice kursowe	2 446	10 886
Inne	497	9 740
Przychody finansowe, ogółem	12 282	29 147

12.7. Koszty finansowe

Nota 12.7 - Koszty finansowe	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	43 191	26 648
Odsetki od innych zobowiązań	597	2 917
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	40	694
Ujemne różnice kursowe	3 383	3 242
Prowizje bankowe oraz prowizje od gwarancji bankowych	8 143	3 434
Umorzone pożyczki	15 403	
Inne	28 335	5 431
Koszty finansowe, ogółem	99 092	42 366

W okresie objętym sprawozdaniem zaktywowano w poz. „Zapasy” oraz w poz. „Nieruchomości inwestycyjne” kosztów finansowania zewnętrznego na łączną kwotę 20.108 tys. PLN .

12.8. Zysk ze zbycia/okazyjnego nabycia jednostki zależnej

W 2012 roku miały miejsce następujące transakcje:

- POLNORD SA zbył wszystkie będące w jego posiadaniu udziały (904 udziałów) spółki Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.
- POLNORD SA zawarł z firmą Globe Trade Centre SA („GTC”) umowę sprzedaży 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Centrum Handlowym Wilanów Sp. z o.o. W wyniku powyżej transakcji Polnord całkowicie zbył posiadane udziały w Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.
- PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od POLNORD SA) nabyła udziały w spółce Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. obecnie Surplus Sp. z o.o., stając się w ten sposób jedynym udziałowcem tej spółki, w której dotychczas posiadała 34% udziałów.
- SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o.- obecnie SURPLUS Sp. z o.o.- nabył od podmiotu będącego akcjonariuszem spółki Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. -obecnie SURPLUS Sp. z o.o. SKA - wszystkie będące w jego posiadaniu akcje tej spółki, które następnie zostały zbyte celem umorzenia. W efekcie tej transakcji Polnord SA (poprzez spółki zależne) stał się jedynym akcjonariuszem tej spółki, zaś przed tą transakcją posiadał 33,34%.
- POLNORD SA zbył 50% udziałów w spółce PLP Development Group ZSA w Rosji.

Na powyższych transakcjach POLNORD SA osiągnął stratę w łącznej kwocie 28.637 tys. PLN.

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

Nota 12.9- Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych, odpisy aktualizujące ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży (koszcie sprzedanych towarów i produktów):		
Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych	43	260
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Razem	43	260
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych	1 542	1 869
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Razem	1 542	1 869

12.10. Koszty świadczeń pracowniczych

Nota 12.10 - Koszty świadczeń pracowniczych	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Wynagrodzenia	16 660	22 497
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	2 319	2 525
Świadczenia po okresie zatrudnienia	547	
Odprawy emerytalne		68
Razem	19 526	25 090

13. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 31.12.2012 roku oraz za okres porównawczy zakończony dnia 31.12.2011 roku przedstawiają się następująco:

Nota 13.1 - Podatek dochodowy	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Główne składniki obciążenia podatkowego		
Skonsolidowany rachunek zysków i strat:		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	3 829	12 007
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(1 794)	
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	2 540	(17 343)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	4 575	(5 336)

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za okres zakończony dnia 31.12.2012 roku i 31.12.2011 roku przedstawia się następująco:

Nota 13.2 - Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej Grupy:	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	33 077	65 350
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	(2 762)	173
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	30 315	65 523
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	5 760	12 449
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(1 794)	
Nieujęte straty podatkowe	1 020	536
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	17 254	8 631
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania	(11 282)	(3 667)
Pozostałe	(6 383)	(23 285)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	4 575	(5 336)
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	4 575	(5 336)
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej		
Razem	4 575	(5 336)

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

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

Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 13.3 - Odroczonego podatek dochodowy - Bilans	31.12.2012	31.12.2011
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	392	1 635
Odsetki naliczone - niezapłacone	19 494	14 825
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	5 777	5 165
Środki trwałe w leasingu finansowym	91	160
Wycena nieruchomości	28 527	10 157
Rezerwa na koszty i rozliczenia międzyokresowe	4 614	6 596
Korekta aktywów netto do wartości godziwych	2 370	2 370
Niezrealizowana marża	692	292
Zbycie jednostki zależnej		3 955
Inne		113
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	61 957	45 268
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty i rozliczenia międzyokresowe	5 017	4 012
Różnice kursowe	346	540
Odsetki naliczone - niezapłacone	3 101	3 322
Przyspieszona amortyzacja	108	118
Wycena kontraktów deweloperskich	221	408
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	13 101	8 824
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	57	113
Wycena należności zdyskontowanej GTC	1 234	1 558
Niezrealizowana marża	5 032	9 016
Rezerwa na odprawy emerytalne	37	38
Odpisy aktualizujące aktywa	8 407	2 482
Znak towarowy	8 692	
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	45 353	30 431
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(16 604)	(14 837)

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 13.4 - Odroczonego podatek dochodowy - Rachunek zysków i strat	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	(1 243)	693
Odsetki naliczone - niezapłacone	4 669	4 743
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	612	2 988
Środki trwałe w leasingu finansowym	(69)	(503)
Wycena nieruchomości	17 035	(23 237)
Rezerwa na koszty i rozliczenia międzyokresowe	(1 982)	1 944
Niezrealizowana marża	400	(1 839)
Zbycie jednostki zależnej	(3 955)	
Inne	(113)	113
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	15 354	(15 098)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty i rozliczenia międzyokresowe	778	932
Różnice kursowe	(194)	(84)
Odsetki naliczone - niezapłacone	(221)	926
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami		(146)
Przyspieszona amortyzacja	(28)	20
Wycena kontraktów deweloperskich	(187)	(53)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	2 414	(482)
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	(56)	(554)
Wycena należności zdyskontowanej GTC	(324)	(313)
Niezrealizowana marża	(3 984)	496
Rezerwa na odprawy emerytalne	(1)	(4)
Odpisy aktualizujące aktywa	5 925	1 857
Znak towarowy	8 692	
Zbycie jednostki zależnej		(323)
Inne		(27)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	12 814	2 245
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 540	(17 343)

Zmiana bilansowa aktywów/rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie jest tożsama ze skutkami zmian bilansowych odniesionych w Rachunek zysków i strat z uwagi na sprzedaż w 2012 r. spółki PLP Development Group ZSA.

14. Działalność zaniechana

Dane działalności zaniechanej w 2012 i 2011 roku dotyczą zlikwidowanego oddziału Eschborn w Niemczech.

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 14.1 - Działalność zaniechana	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Wyniki:		
Przychody		14
Koszty	(2 511)	(200)
Zysk / (strata) brutto	(2 511)	(186)
Przychody finansowe		359
Koszty finansowe	(251)	
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	(2 762)	173
Strata z przeszacowania wartości do wartości godziwej minus koszty zbycia		
Zysk / Strata przed opodatkowaniem na działalności zaniechanej	(2 762)	173
Podatek dochodowy:		
- wynikający z zysku /(straty) przed opodatkowaniem		
- wynikający z przeszacowania do wartości godziwej minus koszty zbycia		
Strata netto przypisana działalności zaniechanej	(2 762)	173

Nota 14.2 - Działalność zaniechana	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Aktywa		
Rzeczowe aktywa trwałe		
Należności z tytułu dostaw i usług	3 217	3 475
Środki pieniężne		
Zobowiązania		
Pozostałe zobowiązania	3 260	1 001
Zobowiązania netto przypisane działalności zaniechanej	43	(2 474)

15. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

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

Tabele poniżej przedstawiają analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

Nota 15- Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Środki trwałe wniesione do Funduszu		
Pożyczki udzielone pracownikom	33	82
Środki pieniężne	113	138
Zobowiązania z tytułu Funduszu	66	131
Saldo po skompensowaniu	80	9
Odpisy na Fundusz w okresie obrotowym	83	124

16. Zysk przypadający na jedną akcję

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

Ponadto Grupa 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 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA, w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego, o 1.830.188 akcji serii Q w wyniku zamiany obligacji zamiennych serii D.

Na dzień 31.12.2012 r. kapitał zakładowy POLNORD SA dzieli się na 25.633.027 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki dominującej (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 funkcjonował 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.

W 2009 r. miała miejsce modyfikacja Programu OM, co opisano w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej POLNORD SA za 2009 r. w pkt V.4 f.

Program OM skierowano do osób kluczowych dla realizacji strategii POLNORD SA („Osoby Uprawnione”). Program OM przewidywał nieodpłatną emisję nie więcej niż 420.676 Warrantów emitowanych w seriach. Każdy Warrant uprawniał 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 dniu 28.06.2010 r. upłynął termin wykonania praw 96.754 sztuk z warrantów subskrypcyjnych przyznanych osobom uprawnionym w 2008 roku, zaś 31.12.2012 r. upłynął termin wykonania praw z warrantów przyznanych w 2007 r. Tym samym z dniem 01.01.2013 r. w Spółce nie funkcjonuje żaden program OM.

Od 2009 roku wpływ rozwadniający mają wyemitowane przez Spółkę obligacje zamienne, szerzej opisane w nocie 17 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej POLNORD SA za 2009 r. W 2010 roku nie miała miejsca nowa emisja obligacji zamiennych.

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

W 2011 r. dokonano emisji 220 obligacji zamiennych serii C, co szerzej opisano w nocie 16 Sprawozdania finansowego za 2011 rok. W okresie od 10.07.2012 do 06.11.2012 r. Spółka dokonywała częściowego wykupu ww. obligacji zamiennych serii A i B, przy czym w dniu 06.11.2012 r. nastąpiła całkowita spłata zobowiązań finansowych Spółki z tyt. tych obligacji.

W dniu 06.11.2012 r. dokonano emisji 97 szt. obligacji serii D zamiennych na nie więcej niż 1.830.188 szt. akcji serii Q. W dniach 06.11.2012 oraz 12.11.2012 r. Obligatariusze oświadczyli o zamianie odpowiednio 66 szt. i 31 szt. wyemitowanych obligacji serii D na 1.245.283 szt. i 584.905 szt. akcji serii Q. Powyższe akcje serii Q, o wartości nominalnej 2,- zł każda, zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych odpowiednio w dniu 09.11.2012 r. oraz 16.11.2012 r.

W związku z powyższym kapitał zakładowy Spółki został podwyższony do kwoty 51.266.054 zł, na który składa się 25.633.027 szt. akcji o wartości nominalnej 2,- zł każda.

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

Nota 16.1 Zysk na akcję - podstawowy	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
-		
Zysk (strata) netto za okres	25 740	70 859
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(2 762)	173
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	28 502	70 686
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	24 052 361	23 196 526
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	1.07	3.05
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(0.11)	0.01
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	1.18	3.05

Nota 16.2 Zysk na akcję - rozwodniony	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
-		
Zysk (strata) netto za okres	25 740	70 859
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(2 762)	173
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	28 502	70 686
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje	10 088	12 117
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	35 828	82 976
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	(2 762)	173
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	38 590	82 803
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje		7 607
Obligacje zamienne	2 335 913	3 148 982
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	26 388 274	26 353 115
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	1.36	3.15
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(0.10)	0.01
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	1.46	3.14

17. Inne całkowite dochody

Nota 17.1 - Ujawnienie kwot podatku dochodowego odnoszących się do każdego składnika innych całkowitych dochodów	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012			Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011		
	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu
Różnice kursowe z przeliczenia	(1 175)		(1 175)	1 328		1 328
Pozostałe						
Inne całkowite dochody	(1 175)		(1 175)	1 328		1 328

18. Dywidendy wypłacone

W 2012 roku nie miała miejsca wypłata dywidend.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwałą nr 8/2012 z dnia 28.07.2012 r. postanowiło przeznaczyć zysk netto POLNORD SA za 2011 rok w całości na kapitał zapasowy.

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

19. Rzeczowe aktywa trwałe

Nota 19.1 - Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012	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 01.01.2012	975	10 729	733	1 460	120	1 152	15 169
Zwiększenia stanu		159	301	180	705	42	1 387
Zakup		159	144	180	84	29	596
Leasing					315		315
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie			157			13	170
Przeniesienie z zapasów					306		306
Zmniejszenia stanu	(33)	(584)	(417)	(817)	(170)	(312)	(2 333)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(364)	(257)	(384)		(296)	(1 301)
Odpis aktualizujący z tyt. utraty wartości							
Zmiany w Grupie			(6)	(8)		(16)	(30)
Sprzedaż	(33)	(163)	(90)	(236)			(522)
Przeniesienie					(170)		(170)
Likwidacja		(57)	(64)	(189)			(310)
Wartość netto na dzień 31.12.2012	942	10 304	617	823	655	882	14 223
Na dzień 01.01.2012							
Wartość brutto	975	14 616	2 489	2 775	120	2 679	23 654
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(3 887)	(1 756)	(1 315)		(1 527)	(8 485)
Wartość netto	975	10 729	733	1 460	120	1 152	15 169
Na dzień 31.12.2012							
Wartość brutto	942	14 563	2 116	1 160	655	2 404	21 840
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(4 259)	(1 499)	(337)		(1 522)	(7 617)
Wartość netto	942	10 304	617	823	655	882	14 223

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 19.2 - Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2011 do 31.12.2011	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 01.01.2011	975	11 400	3 803	1 219	40	1 285	18 722
Zwiększenia stanu		23	436	1 056	682	402	2 599
Zakup		23	55	294	682	164	1 218
Leasing				762			762
Przeniesienie			378			225	603
Inne			3			13	16
Zmniejszenia stanu		(694)	(3 506)	(815)	(602)	(535)	(6 152)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(502)	(645)	(498)		(324)	(1 969)
Sprzedaż			(71)	(317)		(211)	(599)
Przeniesienie					(602)		(602)
Likwidacja		(192)	(2 790)				(2 982)
Wartość netto na dzień 31.12.2011	975	10 729	733	1 460	120	1 152	15 169
Na dzień 01.01.2011							
Wartość brutto	975	14 883	5 648	3 158	43	2 653	27 360
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(3 483)	(1 845)	(1 939)	(3)	(1 368)	(8 638)
Wartość netto	975	11 400	3 803	1 219	40	1 285	18 722
Na dzień 31.12.2011							
Wartość brutto	975	14 616	2 489	2 775	120	2 679	23 654
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(3 887)	(1 756)	(1 315)		(1 527)	(8 485)
Wartość netto	975	10 729	733	1 460	120	1 152	15 169

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Wartość bilansowa środków trwałych użytkowanych na dzień 31.12.2012 roku na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosi 510 tys. zł (922 tys. zł na dzień 31.12.2011 r.).

20. Nieruchomości inwestycyjne

Nota 20.1 - Nieruchomości inwestycyjne	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Bilans otwarcia	288 792	284 326
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	571 769	3 410
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	87 107	1 056
Bilans zamknięcia	947 668	288 792

Nota 20.2 - Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Bilans otwarcia	142 359	111 600
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	(142 359)	30 759
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		
Bilans zamknięcia		142 359

Nieruchomości inwestycyjne RAZEM	947 668	431 151
---	----------------	----------------

W związku ze zmianą strategii, polegającą na skoncentrowaniu się na budownictwie mieszkaniowym, w szczególności na segmencie popularnym, dokonano przeglądu i uporządkowania posiadanego „banku ziemi”, dostosowując sposób prezentacji gruntów do aktualnych planów Spółki. Powyższe skutkuje ujęciem gruntów, które nie zostaną wykorzystane w najbliższych cyklach produkcyjnych, jako nieruchomości inwestycyjne.

Część nieruchomości inwestycyjnych Spółki stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy wynosi 901.012 tys. PLN.

Wysokość bezpośrednich kosztów operacyjnych powstałych z inwestycji w nieruchomości, które wygenerowały przychody z czynszów wyniosła 2.329 tys. PLN.

Wysokość bezpośrednich kosztów operacyjnych powstałych z inwestycji w nieruchomości, które nie wygenerowały przychody z czynszów wyniosła 27 tys. PLN.

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

21. Wartości niematerialne

Nota 21.1 - Wartości niematerialne i prawne w okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne i prawne w budowie	Inne	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2012	121	683	74	49	927
Zwiększenia stanu	5	257	226	4	492
Zakup	2	25	226	4	257
Przeniesienie	3	232			235
Zmniejszenia stanu	(33)	(231)	(235)	(22)	(521)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości					
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(33)	(229)		(22)	(284)
Przeniesienie			(235)		(235)
Sprzedaż					
Zmiany w Grupie		(2)			(2)
Wartość netto na dzień 31.12.2012	93	709	65	31	898
Na dzień 01.01.2012					
Wartość brutto	164	1 386	74	110	1 734
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(43)	(703)		(61)	(807)
Wartość netto	121	683	74	49	927
Na dzień 31.12.2012					
Wartość brutto	169	1 325	65	114	1 673
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(76)	(616)		(83)	(775)
Wartość netto	93	709	65	31	898

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 21.2 - Wartości niematerialne i prawne w okresie od 01.01.2011 do 31.12.2011	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne i prawne w budowie	Inne	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2011	49	154	634	25	862
Zwiększenia stanu	86	669	168	41	964
Zakup	13	14	167	41	235
Przeniesienie	73	655	1		729
Zmniejszenia stanu	(14)	(140)	(728)	(17)	(899)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości					
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(14)	(133)		(13)	(160)
Przeniesienie		(1)	(728)		(729)
Sprzedaż		(4)			(4)
Likwidacja		(2)		(4)	(6)
Wartość netto na dzień 31.12.2011	121	683	74	49	927
Na dzień 01.01.2011					
Wartość brutto	75	714	634	87	1 510
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(26)	(560)		(62)	(648)
Wartość netto	49	154	634	25	862
Na dzień 31.12.2011					
Wartość brutto	164	1 386	74	110	1 734
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(43)	(703)		(61)	(807)
Wartość netto	121	683	74	49	927

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Na dzień 31.12.2012 roku:

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

22. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności

W skład Grupy POLNORD SA na dzień 31.12.2012 r. nie wchodziły jednostki wyceniane metodą praw własności. Na dzień 31.12.2011 r. taką jednostką było Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o., które całkowicie zostało zbyte w 2012 w związku z zawartą z firmą Globe Trade Centre SA („GTC”) umową sprzedaży 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Centrum Handlowym Wilanów Sp. z o.o.

W 2012 r. Grupa rozpoznała przypadającą na nią stratę Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. w kwocie 228 tys. PLN.

23. Połączenia jednostek gospodarczych

Nota 23 - Połączenia jednostek gospodarczych	W okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012	W okresie od 01.01.2011 do 31.12.2011
Wartość firmy z konsolidacji:		
Wartość bilansowa wartości firmy z konsolidacji		
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	122 450	122 450
POLNORD ŁÓDŹ II Sp. Z o.o.	3	3
POLNORD ŁÓDŹ III Sp. Z o.o.		3
POLNORD WARSZAWA-WILANÓW I Sp. Z o.o.	3	3
PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.		7 639
POLNORD WARSZAWA-WILANÓW III Sp. Z o.o.	3	3
POLNORD APARTAMENTY Sp. Z o.o.	2	2
FPP Powsin Sp. Z o.o.	6	6
POLNORD WARSZAWA-WILANÓW IV Sp. z o.o.	3	3
POLNORD Szczecin I Sp. z o.o.	3	3
POLNORD Sopot II Sp. z o.o.	4	4
Osiedle Innova Sp. z o.o.	5	5
Razem wartość bilansowa	122 482	130 124
Zmiany wartości firmy z konsolidacji:		
Wartość firmy z konsolidacji na początek okresu	130 124	131 983
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu dokonanych odpisów	(7 642)	(1 857)
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu sprzedaży		(2)
Razem wartość bilansowa na koniec okresu	122 482	130 124

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia jednostek gospodarczych została poddana weryfikacji w zakresie utraty wartości na dzień kończący rok obrotowy 31.12.2011 oraz na dzień 31.12.2012. W 2012 r. dokonano odpisu aktualizującego wartość firmy dot. spółek PD Development Sp. z o.o. oraz Polnord Łódź III Sp. z o.o. z uwagi na zamiar połączenia w 2013 r. z POLNORD SA. Połączenie nastąpi metodą łączenia udziałów tzn. po wartościach księgowych.

Nabycie i zbycie jednostek gospodarczych

W 2012 roku miały miejsce następujące transakcje:

- 26.01.2012 r. na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 11.01.2012 r. spółki POLNORD SOPOT II Sp. z o.o. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego tej spółki z kwoty 50.000 zł do kwoty 25.173.500 zł poprzez ustanowienie 251.235 nowych udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy. Wszystkie nowoutworzone udiały o łącznej wartości nominalnej 25.123.500 zł zostały objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika tj. POLNORD SA i w całości zostały pokryte wkładem pieniężnym.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o. w likwidacji uchwałą z dnia 27.06.2012 r. postanowiło o dalszym istnieniu spółki i uchyliło jej likwidację przyjętą uchwałą z dnia 14.06.2011 r.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

- 02.07.2012 r. POLNORD SA zbył wszystkie będące w jego posiadaniu udziały (904 udziałów) spółki Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.
- 03.07.2012 r. nastąpiło obniżenie kapitału zakładowego spółki POLNORD WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o. z kwoty 25.144.500 zł do kwoty 8.582.656 zł na podstawie uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników tej spółki podjętej dnia 24.02.2012 r. Obniżenie kapitału zakładowego spółki POLNORD WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o. o kwotę 16.561.844 zł nastąpiło poprzez zmniejszenie wartości nominalnej 33.526 udziałów należących do jednego wspólnika spółki tj. POLNORD SA, z kwoty 750,- zł do kwoty 256,- zł.
- 06.07.2012 r. PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od POLNORD SA) nabyła udziały w spółce Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. „obecnie Surplus Sp. z o.o.”, stając się w ten sposób jedynym udziałowcem tej spółki, w której dotychczas posiadała 34% udziałów. Zmiana nazwy została zarejestrowana przez sąd w dniu 18.09.2012 r.
- 06.07.2012 r. SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. nabył od podmiotu będącego akcjonariuszem spółki Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. wszystkie będące w jego posiadaniu akcje tej spółki, które następnie zostały zbyte przez SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. celem umorzenia do Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. W dniu 04.10.2012 r. zarejestrowana została przez sąd zmiana nazwy spółki Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. SKA na Surplus Sp. z o.o. SKA.
- w dniu 25.09.2012 r. Polnord zawarł z firmą Globe Trade Centre SA („GTC”) umowę sprzedaży 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Centrum Handlowym Wilanów Sp. z o.o. W wyniku powyższej transakcji Polnord całkowicie zbył posiadane udziały w Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.
- w dniu 26.09.2012 r. sąd zarejestrował spółkę pod firmą FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,- zł. Wszystkie udziały objęła Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.
- w dniu 08.10.2012 r. Spółka zbyła 50% udziałów w spółce PLP Development Group ZSA w Rosji.
- dnia 21.12.2012 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki SURPLUS Sp. z o.o. SKA podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 15.000.000 zł do kwoty 16.000.000 zł tj. o kwotę 1.000.000 zł, poprzez emisję 1.000 akcji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i wartości emisyjnej 100.000 zł każda. Nowo wyemitowane akcje zostały objęte przez POLNORD SA (977 szt. akcji) i PD Development Sp. z o.o. (23 szt. akcji) w zamian za wkłady niepieniężne w postaci wierzytelności wobec M.St. Warszawa przysługujących z tyt. odszkodowań za wydzielenie pod drogi publiczne działek, których użytkownikiem wieczystym były ww. spółki. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania podwyższenie kapitału nie zostało jeszcze zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy.

24. Udział we wspólnym przedsięwzięciu

Podmiotami współkontrolowanymi przez POLNORD SA są:

- FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.,
- FPP Powsin Sp. z o.o. ,
- Osiedle Innova Sp. z o.o.,
- FPP OSIEDLE MODERNO Sp. z o.o.,
- PLP Development Group ZSA (do dnia 08.10.2012),
- SURPLUS Sp. z o.o.,
- SURPLUS Sp. z o.o. S.K.A.

Na dzień 31.12.2012 i 31.12.2011 roku udział Grupy w aktywach i zobowiązaniach wspólnego przedsięwzięcia, które zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą proporcjonalną, przedstawiał się następująco:

Nota 24.1 - Udział we wspólnym przedsięwzięciu	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	224 343	271 714
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	146 204	163 854
FPP Powsin Sp. z o.o.	34 053	32 412
Osiedle Innova Sp. z o.o.	44 083	43 596
FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.	3	
SURPLUS Sp. z o.o.S.K.A.		8 926
PLP Development Group ZSA		22 926
Aktywa trwałe (długoterminowe)	36 279	46 727
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	35 231	15 975
FPP Powsin Sp. z o.o.	227	157
Osiedle Innova Sp. z o.o.	820	837
FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.	1	
SURPLUS Sp. z o.o.S.K.A.		20
PLP Development Group ZSA		29 738
Razem	260 622	318 441
Zobowiązania krótkoterminowe	101 452	192 898
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	56 740	71 183
FPP Powsin Sp. z o.o.	17 055	27 817
Osiedle Innova Sp. z o.o.	27 651	37 060
FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.	6	
SURPLUS Sp. z o.o.		1
SURPLUS Sp. z o.o.S.K.A.		3 172
PLP Development Group ZSA		53 665
Zobowiązania długoterminowe	104 147	77 479
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	80 066	67 184
FPP Powsin Sp. z o.o.	15 496	2 748
Osiedle Innova Sp. z o.o.	8 585	6 212
PLP Development Group ZSA		1 335
Razem	205 599	270 377

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Udział Grupy w przychodach, kosztach wspólnego przedsięwzięcia, które zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu przedstawia się następująco:

Nota 24.2 - Udział we wspólnym przedsięwzięciu	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Przychody	81 439	118 886
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	35 019	102 291
Osiedle Innova Sp. z o.o.	33 046	
SURPLUS Sp. z o.o.	16	32
SURPLUS Sp. z o.o.S.K.A.	2 754	8 132
PLP Development Group ZSA	10 604	8 431
Koszt własny sprzedaży	(64 190)	(90 427)
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	(29 455)	(76 564)
Osiedle Innova Sp. z o.o.	(22 819)	
SURPLUS Sp. z o.o.		
SURPLUS Sp. z o.o.S.K.A.	(2 512)	(7 270)
PLP Development Group ZSA	(9 404)	(6 593)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(8 939)	(12 455)
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	(5 855)	(7 742)
FPP Powsin Sp. z o.o.	(69)	(91)
Osiedle Innova Sp. z o.o.	(1 254)	(2 430)
FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.	(5)	
SURPLUS Sp. z o.o.	(16)	(32)
SURPLUS Sp. z o.o.S.K.A.	(177)	(402)
PLP Development Group ZSA	(1 563)	(1 758)
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych	380	1 141
PLP Development Group ZSA	380	1 141
Pozostałe przychody operacyjne - pozostałe koszty operacyjne	1 955	(1 392)
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	188	(1 214)
FPP Powsin Sp. z o.o.		3
Osiedle Innova Sp. z o.o.	308	5
SURPLUS Sp. z o.o.S.K.A.	1 459	(186)
PLP Development Group ZSA		
Przychody finansowe - koszty finansowe	20 197	(1 468)
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	2 898	(3 288)
FPP Powsin Sp. z o.o.	(272)	(146)
Osiedle Innova Sp. z o.o.	(15)	61
SURPLUS Sp. z o.o.		5
SURPLUS Sp. z o.o.S.K.A.	64	98
PLP Development Group ZSA	17 522	1 802
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	30 842	14 285
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	2 795	13 483
FPP Powsin Sp. z o.o.	(341)	(234)
Osiedle Innova Sp. z o.o.	9 266	(2 364)
FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.	(5)	
SURPLUS Sp. z o.o.		5
SURPLUS Sp. z o.o.S.K.A.	1 588	372
PLP Development Group ZSA	17 539	
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(3 727)	(4 602)
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	(952)	(4 287)
FPP Powsin Sp. z o.o.	65	42
Osiedle Innova Sp. z o.o.	(1 760)	448
SURPLUS Sp. z o.o.		
SURPLUS Sp. z o.o.S.K.A.		
PLP Development Group ZSA	(1 080)	(805)
Zysk / (strata) netto	27 115	9 683

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

25. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Nota 25 - Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Akcje/ Udziały w spółkach nienotowanych na giełdzie	34	19 035
Akcje spółek notowanych na giełdzie	16 768	16 453
Razem aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	16 802	35 488

26. Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)

Nota 26 - Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Pożyczki udzielone	2 623	4 742
Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	2 623	4 742

27. Świadczenia pracownicze

27.1. Programy akcji pracowniczych

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.

W 2009 r. 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 Grupy Kapitałowej POLNORD SA za 2009 r. w pkt V.4 f.

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 dniu 28.06.2010 r. upłynął termin wykonania praw 96.754 sztuk z warrantów subskrypcyjnych przyznanych osobom uprawnionym w 2008 roku, zaś 31.12.2012 r. upłynął termin wykonania praw z warrantów przyznanych w 2007 r. Tym samym z dniem 01.01.2013 r. w Spółce nie funkcjonuje żaden program OM.

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 (lata 2007- 2009).

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

Nota 27.1 - Programy akcji pracowniczych	W okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012		W okresie od 01.01.2011 do 31.12.2011	
	Liczba opcji	ŚWCR w zł	Liczba opcji	ŚWCR w zł
Niezrealizowane na początek okresu	42 067		217 349	
Przyznane w ciągu okresu				
Utracone w ciągu okresu				
Zrealizowane w ciągu okresu			175 282	21
Wygasłe w ciągu okresu	42 067			
Niezrealizowane na koniec okresu	-	-	42 067	

27.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Jednostki Grupy wypłacają pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy lub w wysokości określonej przez Regulamin wynagradzania Spółki, w zależności od tego która kwota jest korzystniejsza dla pracownika. W związku z tym Spółka tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych. Kwotę tej rezerwy oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w poniższej tabeli.

Nota 27.2 - Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Zmiany rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych		
Na początek okresu sprawozdawczego	203	225
Utworzenie rezerwy	6	78
Koszty wypłaconych świadczeń	(8)	
Rozwiązanie rezerwy	(2)	(100)
Zmiana składu Grupy	(3)	
Na koniec okresu sprawozdawczego	196	203
Założenia przyjęte przez aktuarium na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązań:		
Stopa dyskontowa (%)	5.93%	5.93%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	3.50%	3.50%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3.50%	3.50%

27.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy wyniosły w 2012 roku 524 tys. PLN, zaś w 2011 roku 1.085 tys. PLN.

28. Zapasy

Nota 28 - Zapasy	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Materiały (według ceny nabycia)	292	297
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	153 183	184 065
Produkty gotowe:	122 556	119 179
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	129 320	119 440
Według wartości netto możliwej do uzyskania	122 556	119 179
Towary	385 325	856 049
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	393 834	860 687
Według wartości netto możliwej do uzyskania	385 325	856 049
Zaliczki na dostawy		13 678
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	661 356	1 173 268

W 2012 roku dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów na łączną kwotę 12.340 tys. PLN, zaś w 2011 roku na 10.882 tys. PLN.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółki Grupy na sfinansowanie projektów deweloperskich są m.in. nieruchomości, na których realizowane są te przedsięwzięcia. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy wynosi 330.899 tys. PLN.

29. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Transakcje z podmiotami powiązanymi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

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

Nota 29 - Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Należności od jednostek powiązanych, w tym:	11 205	29 056
- Należności z tytułu dostaw i usług,	11 205	29 056
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	174 627	103 929
- Należności z tytułu dostaw i usług	79 638	10 069
- Dochodzone na drodze sądowej	9 708	9 766
- Inne	85 281	84 094
Należności ogółem (netto)	185 832	132 985
Odpis aktualizujący należności	10 370	11 278
Należności brutto	196 202	144 263

30. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Nota 30 - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Środki pieniężne w banku i w kasie	57 919	44 633
Lokaty krótkoterminowe	12 078	8 162
Razem	69 997	52 795

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych:	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Środki pieniężne w banku i w kasie	57 919	44 633
Lokaty krótkoterminowe	12 078	8 162
Kredyty w rachunkach bieżących		
Razem	69 997	52 795
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej		

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem	69 997	52 795
---	---------------	---------------

31. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe

31.1. Kapitał podstawowy

Nota 31.1 - Kapitał podstawowy	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 2 złote każda	356	356
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 2 złote każda	614	614
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 2 złote każda	970	970
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 2 złote każda	1 500	1 500
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 2 złote każda	3 880	3 880
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 2 złote każda	10 000	10 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 2 złote każda	7 951	7 951
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 2 złote każda	1 700	1 700
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 2 złote każda	7 986	7 986
Akcje zwykłe serii M o wartości nominalnej 2 złote każda	670	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	3 000
Akcje zwykłe serii O o wartości nominalnej 2 złote każda	2 532	2 532
Akcje zwykłe serii P o wartości nominalnej 2 złote każda	2 462	2 462
Akcje zwykłe serii Q o wartości nominalnej 2 złote każda	6 478	2 818
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 2 złote każda	564	564
Razem	51 266	47 606

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

W okresie od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA, w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego, o 1.830.188 akcji serii Q w wyniku zamiany obligacji zamiennych serii D.

Na dzień 31.12.2012 r. kapitał zakładowy POLNORD SA dzielił się na 25.633.027 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Akcje zwykłe wyemitowane i w pełni opłacone	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Na początek okresu sprawozdawczego	47 606	44 437
Wyemitowane w okresie sprawozdawczym	3 660	3 169
Na koniec okresu sprawozdawczego	51 266	47 606

Akcje własne (razem z akcjami spółki dominującej posiadanymi przez spółki zależne)	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Na początek okresu sprawozdawczego		(1)
Nabycie w ramach obrotu giełdowego		
Sprzedaż w ramach obrotu giełdowego		1
Na koniec okresu sprawozdawczego		

Z dniem 31.12.2012 wygaś prowadzony przez Spółkę program przyznawania opcji na akcje, w ramach których niektórym członkom kadry kierowniczej oraz pracownikom wyższego szczebla przyznane zostały opcje na objęcie akcji w spółce (pkt. 27.1 dodatkowych informacji i objaśnień).

31.1.1.1.1 Wartość nominalna akcji

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

31.1.1.1.2 Prawa akcjonariuszy

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

31.1.1.1.3 Akcjonariusze o znaczącym udziale

Co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu POLNORD SA, według stanu na dzień 31.12.2012 r., posiadali następujący akcjonariusze:

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Lp.	Akcjonariusze	Ilość akcji / głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji (w zł)	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM INVESTMENTS SA	6 451 416	12 902 832	25,17
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA)	1 508 492	3 016 984	5,88
3.	Templeton Asset Management Ltd.*	3 069 537	6 139 074	11,97
4.	Pozostali akcjonariusze razem	14 603 582	29 207 164	56,98
	Ogółem	25 633 027	51 266 054	100,00

Co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu POLNORD SA, według stanu na dzień 31.12.2011 r., posiadali następujący akcjonariusze:

Lp.	Akcjonariusze	Ilość akcji / głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji (w zł)	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM INVESTMENTS SA	6 451 959	12 903 918	27,11
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA)	1 507 949	3 015 898	6,33
3.	Templeton Asset Management Ltd.*	2 754 852	5 509 704	11,58
4.	Pozostali akcjonariusze razem	13 088 079	26 176 158	54,98
	Ogółem	23 802 839	47 605 678	100,00

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

W okresie od dnia 31.12.2012 r. do dnia publikacji Sprawozdania finansowego za 2012 rok, miały miejsce następujące zmiany stanu posiadania akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy:

✓ w dniu 26.02.2013 r. Polnord otrzymał od Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze zawiadomienie, o przekroczeniu udziału 10% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, przez Templeton Emerging Markets Investment Trust z siedzibą w Wielkiej Brytanii, w wyniku nabycia 1.591.049 akcji Spółki w dniu 22.02.2013 r.

Przed nabyciem akcji Spółki, Templeton Emerging Markets Investment Trust posiadał mniej niż 5% udziału w Spółce.

Po dokonaniu transakcji nabycia akcji Spółki, Templeton Emerging Markets Investment Trust posiada 2.715.806 akcji Spółki, co stanowi 10,59% w kapitale zakładowym i uprawnia do wykonywania 2.715.806 głosów, stanowiących 10,59% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

✓ w dniu 26.02.2013 r. Polnord otrzymał od Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze zawiadomienie o zejściu z progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, przez FTIF Templeton Eastern Europe Fund z siedzibą w Luksemburgu, w wyniku zbycia 1.830.188 akcji Spółki w dniu 22.02.2013 r.

Przed zbyciem akcji Spółki, FTIF Templeton Eastern Europe Fund posiadał 1.830.188 akcji Spółki, co stanowiło 7,14% w kapitale zakładowym i uprawniało do wykonywania 1.830.188 głosów, stanowiących 7,14% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Po dokonaniu transakcji zbycia akcji Spółki, FTIF Templeton Eastern Europe Fund nie posiada akcji Spółki.

31.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad wartością nominalną pomniejszonej o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego. Ponadto kapitał zapasowy powstał z ustawowych odpisów z zysków generowanych w poprzednich latach obrotowych, a także z nadwyżek z podziału zysku ponad wymagany ustawowo odpis. 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. Wygenerowana w 2012 w wys. 20.590 tys. zł nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszonej o koszty emisji dotyczy podwyższenia kapitału zakładowego POLNORD SA w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego: o 1.830.188 akcji serii Q w ramach zamiany obligacji zamiennych serii D.

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

31.3. Pozostałe kapitały

Nota 31.3 - Pozostałe kapitały	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem
Na dzień 01.01.2011	269	55 129	29 889	85 287
Inne całkowite dochody netto:				
Pozostałe				
Podatek odroczone z tyt. powyższych korekt				
Pozostałe		48 403		48 403
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego		48 403		48 403
Na dzień 31.12.2011	269	103 532	29 889	133 690
Na dzień 01.01.2012	269	103 532	29 889	133 690
Inne całkowite dochody netto:				
Pozostałe				
Podatek odroczone z tyt. powyższych korekt				
Pozostałe		95 109		95 109
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego		95 109		95 109
Na dzień 31.12.2012	269	198 641	29 889	228 799

31.4. Charakter i cel pozostałych kapitałów

Kapitał rezerwowy z tytułu różnic kursowych

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

Kapitał z aktualizacji wyceny

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

32. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

KRÓTKOTERMINOWE	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	185	261
Obligacje i bony dłużne	141 100	191 408
Kredyty w rachunku bieżącym	23 538	7 182
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	45 419	145 761
Kredyty odnawialne	788	
Inne kredyty i pożyczki	30 031	40 330
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	241 061	384 942

DŁUGOTERMINOWE	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	144	395
Obligacje	201 000	187 500
Kredyty bankowe i pożyczki:	263 702	130 241
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	464 846	318 136

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wykaz kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2012 roku (w tysiącach)

Wykaz kredytów i pożyczek długoterminowych na dzień 31.12.2012							
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
DZ Bank Polska S.A.*	23 000	PLN	17 936		WIBOR RB + marża	2014-05-31	- hipoteka umów na nieruchomości - w ekseł własny in blanco
	34 000	PLN	34 000		WIBOR 1M + marża	2014-05-31	- hipoteka umów na nieruchomości - w ekseł własny in blanco
BZ WBK S.A.	42 447	PLN	16 289		WIBOR 3M + marża	2015-01-31	- hipoteka kaucyjna - blokada środków na Rach. Zastrzeżonym - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - zastawy rejestrowe na rachunkach - pełnomocnictwo do rachunków bankowych - Umowa Podporządkowania Pożyczek
PKO BP	44 800	PLN	31 300	14 000	WIBOR 3M + marża	2016-12-31	- hipoteka umów na i kaucyjna na nieruchomości - w ekseł własny in blanco - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale
	91 972	PLN	43 594	13 200	WIBOR 3M + marża	2014-11-30	- hipoteka umów na i kaucyjna na nieruchomości - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzytelności z umów sprzedaży i umów ubezp.
	66 100	PLN	65 208	595	WIBOR 3M + marża	2030-12-31	- hipoteka umów na i kaucyjna - cesja praw z umów ubezpieczeniowych - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzytelności z umów najmu - poręczenie - cesja praw z gwarancji - w ekseł
	47 433	PLN	38 468	1 708	WIBOR 3M + marża	2025-04-30	- hipoteka umów na zwykła oraz kaucyjna na nieruchomości; - przelew wierzytelności z umów ubezpieczenia budowy; - w ekseł własny in blanco i poręczenie w eksłowe w spółnika; - zastaw rejestrowy na udziałach spółki; - klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego spółki; - przelew wierzytelności z przyrzeczonej umowy najmu; - blokada środków pieniężnych na rachunku

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

NORDEA BANK POLSKA	10 000	PLN	6 719	6 719	WIBOR 3M+marża	2013-12-31	- hipoteka umów na kaucyjną ; - umów a zastaw u rejestrow ego na udziałach spółki; - zastaw rejestrow y i finansow y na rachunkach bankow ; - zastaw rejestrow y na w ierzytelnościach;
Bank Polskiej Spółdzielczości SA	16 200	PLN	6 000		WIBOR 3M+marża	2019-12-31	- hipoteka - zastaw rejestrow y na udziałach w kapitale - poręczenie - w ekseł
Pekao SA -kredyt zaciągnięty przez w spółne przedsięw zięcie	37 970	PLN	17 772	622	WIBOR 1M+marża	2014-01-31	- hipoteka kaucyjna,
	179 191	PLN	14 567	-	WIBOR 1M+marża	2015-06-30	- zastaw rejestrow y, - umow a przelew u praw polis ubez p.,
	17 150	PLN	-	-	WIBOR 1M+marża	2015-06-30	- umow a podporządkow ania, - umow a w sparcia
Fadesa Polska Sp. zo.o. - pożyczka zaciągnięta przez w spółne przedsięw zięcie	1 499	PLN	1 819	-	WIBOR 3M+marża	2015-12-31	brak
	6 053	PLN	6 874	-	WIBOR 3M+marża	2015-12-31	brak
PEKAO SA - kredyt zaciągnięty przez w spółne przedsięw zięcie	17 150	PLN	8 575	8 575	WIBOR 1M+marża	2013-12-31	- Hipoteka kaucyjna, - Zastaw rejestrow y, - Umow a przelew u praw polis ubez p.,
PEKAO SA - kredyt zaciągnięty przez w spółne przedsięw zięcie	46 957	PLN	-	-	WIBOR 1M+marża	2014-04-30	- hpoteka kaucyjna,
	2 450	PLN	-	-	WIBOR 1M+marża	2015-06-30	-zastaw rejestrow y, - umow a przelew u praw polis ubez p.
Razem			309 121	45 419			

Wykaz kredytów w rachunku bieżącym na dzień 31.12.2012

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	23 538	WIBOR O/N +marża	2013-06-28	- hipoteka umow na na nieruchomości - w ekseł w lasny in blanco
Razem			25 000	23 538			

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wykaz innych kredytów i pożyczek krótkoterminowych na dzień 31.12.2012

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
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 760	USD	6 940	8 504	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	764	EUR	3 017	3 690	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 037	EUR	3 916	4 951	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 225	EUR	4 577	5 857	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 472	EUR	5 418	7 029	EURIBOR 3M+marża		brak
Razem			23 868	30 031			

Wykaz kredytów odnawialnych na dzień 31.12.2012

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
PKO BP	2 200	PLN	2 200	788	WIBOR 1M+marża	2013-01-28	- hipoteka umów na zwykła oraz kaucyjna na nieruchomości; - przelew wierzycelności z umowy ubezpieczenia budowy; - w eksele własny in blanco i poręczenie wekslowe w spółnika; - zastaw rejestrowy na udziałach spółki; - klauzula potrącenia wierzycelności z rachunku bieżącego spółki; - przelew wierzycelności z przyrzeczonej umowy najmu; - blokada środków pieniężnych na rachunku
Razem			2 200	788			

* kredyty i pożyczki zaciągnięte przez Polnord S.A.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wykaz obligacji na dzień 31.12.2012							
Rodzaj obligacji	Kwota wyemitowanych obligacji	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część do zapłaty (odsetki)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje zwykłe*	65 500	PLN	66 545	66 545	WIBOR 3M + marża	22.01.2013 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	24 000	PLN	24 418	418	WIBOR 3M + marża	24.10.2015 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	40 000	PLN	40 556	40 556	WIBOR 3M + marża	30.04.2013 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	20 400	PLN	20 538	20 538	WIBOR 3M + marża	03.12.2013 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	10 000	PLN	10 067	10 067	WIBOR 3M + marża	03.12.2013 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	30 000	PLN	30 027	27	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	18 500	PLN	18 500	-	WIBOR 3M + marża	31.03.2014 - należność główna odsetki co kwartał	Obligacje niezabezpieczone
Obligacje zwykłe*	10 000	PLN	10 009	9	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	10 000	PLN	10 009	9	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	40 000	PLN	40 951	951	WIBOR 6M + marża	28.09.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe**	60 000	PLN	61 791	1 791	WIBOR 6M + marża	20.08.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe**	8 500	PLN	8 689	189	WIBOR 6M + marża	20.09.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Razem			342 100	141 100			

*obligacje wyemitowane przez Polnord S.A.

**obligacje wyemitowane przez Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wykaz kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2011 roku (w tysiącach)

Wykaz kredytów i pożyczek długoterminowych na dzień 31.12.2011							
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
BZ WBK S.A.	42 447	PLN	24 489	24 489	WIBOR 3M + marża	2012-10-05	- hipoteka kaucyjna - blokada środków na Rach. Zastrzeżonym - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - zastaw rejestrowy na rachunkach - pełnomocnictwo do rachunków bankowych - Umowa Podporządkowania Pożyczek
PKO BP	44 800	PLN	44 800	23 700	WIBOR 3M + marża	2013-04-30	- hipoteka umowa na i kaucyjna na nieruchomości - w eksel własny in blanco - klauzula pobrania wierzycielności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale
	23 500	PLN	22 461	22 461	WIBOR 3M + marża	2012-08-31	- hipoteka umowa na i kaucyjna na nieruchomości - w eksel własny in blanco - klauzula pobrania wierzycielności - blokada środków pieniężnych do wysokości 10% kwoty kredytu
	91 972	PLN	41 972	33 560	WIBOR 3M + marża	2013-12-31	- hipoteka umowa na i kaucyjna na nieruchomości - klauzula pobrania wierzycielności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzycielności z umów sprzedaży i umów ubezpieczenia
	66 100	PLN	65 852	595	WIBOR 3M + marża	2030-12-31	- hipoteka umowa na i kaucyjna - cesja praw z umów ubezpieczeniowych - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzycielności z umów najmu - poręczenie - cesja praw z gwarancji - w eksel
	49 633	PLN	11 538	3 293	WIBOR 3M + marża	2025-04-30	- hipoteka umowa na zwykła oraz kaucyjna na nieruchomości; - przelew wierzycielności z umów ubezpieczenia budowy; - w eksel własny in blanco i poręczenie w ekselowe w spółnika; - zastaw rejestrowy na udziałach spółki; - klauzula potrącenia wierzycielności z rachunku bieżącego spółki; - przelew wierzycielności z przyrzeczonej umów najmu; - blokada środków pieniężnych na rachunku

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

NORDEA BANK POLSKA	25 000	PLN	12 249	12 249	WIBOR 3M+marża	2012-12-31	- hipoteka umów na kaucyjną ; - umowa zastawu rejestrowego na udziałach spółki;
	10 000	PLN	6 328	6 328	WIBOR 3M+marża	2012-12-31	- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych; - zastaw rejestrowy na wierzytelnościach;
Pekao SA - kredyt zaciągnięty przez w spółne przedsięwzięcie	37 970	PLN	23 162	-	WIBOR 1M+marża	2014-01-31	- hipoteka kaucyjna,
	179 191	PLN	4 606	4 606	WIBOR 1M+marża	2013-06-30	- zastaw rejestrowy,
	17 150	PLN	-	-	WIBOR 1M+marża	2015-06-30	- umowa przelewu w praw polis ubezpieczeniowych, - umowa podporządkowania,
Fadesa Polska Sp. zo.o. - pożyczka zaciągnięta przez w spółne przedsięwzięcie	1 499	PLN	1 685	-	WIBOR 3M+marża	2015-12-31	
PEKAO SA - kredyt zaciągnięty przez w spółne przedsięwzięcie	17 150	PLN	14 480	14 480	WIBOR 1M+marża	2012-03-31	- Hipoteka kaucyjna,
	10 349	PLN	-	-	WIBOR 1M+marża	2012-09-30	- Zastaw rejestrowy,
	45 158	PLN	-	-	WIBOR 1M+marża	2012-09-30	- Umowa przelewu w praw polis ubez.,
PEKAO SA - kredyt zaciągnięty przez w spółne przedsięwzięcie	46 957	PLN	2 380	-	WIBOR 1M+marża	2014-04-30	- hpoteka kaucyjna,
	2 450	PLN	-	-	WIBOR 1M+marża	2015-06-30	-zastaw rejestrowy, - umowa przelewu w praw polis ubez.
Razem			276 002	145 761			

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wykaz obligacji długoterminowych na dzień 31.12.2011							
Rodzaj obligacji	Kwota wyemitowanych obligacji	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część do zapłaty (odsetki)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje zamienne na akcje*	120 500	PLN	119 198	119 198	WIBOR 3M + marża	06.11.2012 - należność główna odsetki co kwartał	Obligacje nie zabezpieczone
Obligacje zwykłe* serii A,B,C,D	75 000	PLN	76 186	1 186	WIBOR 3M + marża	22.01.2013 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe* serii E	42 100	PLN	42 494	394	WIBOR 3M + marża	21.05.2013 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	40 000	PLN	40 548	548	WIBOR 3M + marża	30.04.2013 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	29 600	PLN	29 818	29 818	WIBOR 3M + marża	03.12.2012 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	20 400	PLN	20 550	150	WIBOR 3M + marża	03.12.2013 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	10 000	PLN	10 010	10 010	WIBOR 3M + marża	28.06.2012 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	25 000	PLN	25 025	25 025	WIBOR 3M + marża	28.03.2012 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	5 000	PLN	5 005	5 005	WIBOR 3M + marża	28.12.2012 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe*	10 000	PLN	10 074	74	WIBOR 3M + marża	03.12.2013 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Razem			378 908	191 408			

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wykaz kredytów w rachunku bieżącym na dzień 31.12.2011

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	4 567	WIBOR O/N + marża	2012-06-29	1/ Hipoteka kaucyjna na nieruchomości 2/ Weksel in blanco
DZ BANK POLSKA SA *	57 000	PLN	57 000	2 615	WIBOR RB+ marża	2012-07-31	1/ Hipoteka kaucyjna umowa na nieruchomości; 2/ Weksel in blanco
Pekao SA	130	PLN	-	-	WIBOR 1M+ marża	2012-04-30	Weksel in blanco
Razem			82 000	7 182			

* kredyty i pożyczki zaciągnięte przez Polnord S.A.

Wykaz innych kredytów i pożyczek krótkoterminowych na dzień 31.12.2011

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
Fadesa Polska Sp.z o.o. - pożyczka zaciągnięta przez w spółne przedsiębiorstwo	6 053	PLN	6 053	6 729	WIBOR 3M + marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez w spółne przedsiębiorstwo	1 760	USD	6 940	9 347	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez w spółne przedsiębiorstwo	764	EUR	3 017	4 054	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez w spółne przedsiębiorstwo	1 037	EUR	3 916	5 399	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez w spółne przedsiębiorstwo	1 225	EUR	4 577	6 374	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez w spółne przedsiębiorstwo	1 472	EUR	5 418	7 645	EURIBOR 3M+marża		brak
Dokuchaev - pożyczka zaciągnięta przez w spółne przedsiębiorstwo	7 361	RUB	782	782	6%		brak
Razem			30 703	40 330			

* kredyty i pożyczki zaciągnięte przez Polnord S.A.,

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

33. Rezerwy

33.1. Zmiany stanu rezerw

Nota 33.1 - Rezerwy	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwa na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty poprawkowe	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Na dzień 01.01.2012	203	13	749	54	1 338	11 770	34 427	3 519	52 073
Utworzone w ciągu roku obrotowego	6		801		342	3 857	9 153	3 056	17 215
Wykorzystane	(8)	(13)	(749)	(54)	(252)		(2 887)	(180)	(4 143)
Rozwiązane	(2)				(554)		(10)	(149)	(715)
Zbycie jednostki	(3)						(70)		(73)
Na dzień 31.12.2012	196		801		874	15 627	40 613	6 246	64 357
Krótkoterminowe			801		874	15 627	40 613	6 246	64 161
Długoterminowe	196								196

Nota 33.1 - Rezerwy	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwa na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty poprawkowe	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Na dzień 01.01.2011	225	30	478	94	1 004	9 208	32 317	5 285	48 641
Utworzone w ciągu roku obrotowego	78		706	35	631	4 647	6 801	1 109	14 007
Wykorzystane		(17)	(435)	(75)	(297)	(950)	(2 171)	(875)	(4 820)
Rozwiązane	(100)					(1 135)	(2 524)	(2 000)	(5 759)
Zbycie jednostki							4		4
Na dzień 31.12.2011	203	13	749	54	1 338	11 770	34 427	3 519	52 073
Krótkoterminowe	5	13	749	54	1 338	11 770	34 427	3 519	51 875
Długoterminowe	198								198

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

Nota 34 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych	814	826
Wobec jednostek pozostałych	32 792	34 666
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług	33 606	35 492
Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	1 180	15 445
Podatek dochodowy od osób fizycznych	212	255
Pozostałe	232	456
Razem zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych	1 624	16 156
Pozostałe zobowiązania		
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	42	19
Zobowiązania wobec wspólnego przedsięwzięcia		
Inne zobowiązania	530	590
Razem pozostałe zobowiązania	572	609
Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:		
Niewykorzystanych urlopów		
Premii		
Inne	3 502	8 209
Razem rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:	3 502	8 209

Transakcje z podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach rynkowych. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane. Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest rozliczana właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.

35. Zobowiązania warunkowe

35.1. Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingobiorca

Nie występuje.

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

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

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 35.2 - Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Oplaty minimalne		
W okresie 1 roku	204	315
W okresie od 1 do 5 lat	152	432
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	356	747
Minus koszty finansowe	(34)	(91)
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	322	656

Wartość bieżąca opłat	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
W okresie 1 roku	178	261
W okresie od 1 do 5 lat	144	395
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	322	656
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	322	656

35.3. Inne zobowiązania warunkowe

Nota 35.3 - Inne zobowiązania warunkowe	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Zobowiązania dotyczące odszkodowań	26 250	
Inne zobowiązania warunkowe	2 523	2 523
Razem zobowiązania warunkowe	28 773	2 523

Zgodnie z umową sprzedaży wierzytelności, z dnia 17.07.2012 r., z tytułu odszkodowania za przejęcie przez Miasto Stołeczne Warszawa nieruchomości drogowych o łącznej powierzchni 6,74 ha, w ramach inwestycji Wilanów, Polski Bank Przedsiębiorczości SA z siedzibą w Warszawie zapłacił na rzecz Spółki pierwszą ratę ceny za nabywaną wierzytelność w wysokości 43.435 tys. zł. W związku z powyższym Spółka rozpoznała przychód z odszkodowań na kwotę 43.435 tys. zł tj. w kwocie pierwszej raty ceny. W wyniku zawartego dodatkowego porozumienia z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości SA w sprawie wypłaty na rzecz POLNORD SA kwot dodatkowych z tyt. sprzedanych wierzytelności odszkodowawczych, Spółka otrzyma dodatkowo 25.000 tys. zł, z czego 20.000 tys. zł wpłynęło do Spółki do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. Powyższe skutkuje ujęciem przez Spółkę przychodu z odszkodowań pomniejszonych o potrącone prowizje w wys. 24.632 tys. zł.

Ponadto, w związku z prowadzonymi rozmowami oraz otrzymaniem w dniu 27.06.2012 r. wiążącej oferty zakupu, na kwotę 39.900 tys. zł, kolejnych wierzytelności z tytułu odszkodowań należnych w związku z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie w dzielnicy Wilanów, które zostały wydzielone pod drogi publiczne, Spółka rozpoznała w Rachunku Zysków i Strat przychód z tyt. odszkodowań w kwocie złożonej oferty tj. 39.900 tys. zł. Wierzytelność ta została w grudniu 2012 r. wniesiona aportem do spółki zależnej SURPLUS Sp. z o.o. SKA. Operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej tej wierzytelności sporządzony przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego celem

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

potwierdzenia wartości aportu, zdaniem Spółki jednocześnie potwierdza rozpoznaną wartość przychodu.

Podsumowując powyższe - przychody z odszkodowań zostały ujęte w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” w łącznej kwocie 107.968 tys. zł. Wartość księgową aktywów oraz pozostałych kosztów związanych z rozpoznanymi przychodami wykazano w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” w wysokości 5.819 tys. zł.

W wyniku zawartego dodatkowego porozumienia z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości SA w sprawie wypłaty na rzecz POLNORD SA kwot dodatkowych z tyt. sprzedanych wierzytelności odszkodowawczych, Spółka otrzyma dodatkowo 25.000 tys. zł. Do dochodzenia całości wierzytelności przysługujących jako odszkodowanie uprawniony jest obecnie Polski Bank Przedsiębiorczości S.A., w związku z tym założyć należy, iż podmiot ten jest istotnie zainteresowany możliwie szybkim uzyskaniem odszkodowania, gdyż wydatkował już określone środki. Zgodnie z podpisanym Porozumieniem POLNORD SA zobowiązał w trybie art. 777 §1 punkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do zapłaty tytułem naprawienia szkody na rzecz Polskiego Banku przedsiębiorczości S.A. maksymalnej kwoty 26.250.000 zł w przypadku braku Ugody z Dłużnikiem w przedmiocie zapłaty wszystkich wierzytelności. Maksymalny termin na zawarcie Ugody z Miastem Stołecznym Warszawa to 30.06.2014 roku dla Umowy 1 oraz 17.07.2015 roku dla Umowy 2. Oceniając jednak potencjalny termin wypłaty odszkodowania, należy mieć na względzie Zarządzenie nr 3435/12 z dnia 12.10.2012 Prezydenta m.st. Warszawy, którym powołał zespół negocjacyjny dla potrzeb ustalania i wypłaty przedmiotowego odszkodowania. Oznacza to że Miasto nie kwestionuje konieczności zapłaty wierzytelności objętej wskazaną na wstępie umowę, a pozostało jedynie ustalenie wysokości odszkodowania. W chwili obecnej, strony znajdują się w fazie negocjacji, której zakres czasowy nie został uregulowany w przepisach. Każda ze stron jest jednak uprawniona do jednostronnego zakończenia negocjacji i przystąpienia do procedury administracyjnej, które podlega regulacjom k.p.a., zgodnie z art. 35 § 3 k.p.a. zakończenie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a w przypadku sprawy skomplikowanej dwóch miesięcy. W przypadku ustalenia odszkodowania, niezbędnym będzie uzyskanie operatu biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, ale z dostępnych informacji wynika, że m.st. Warszawa takie wyliczenia posiada.

Mając na uwadze wyżej wskazane okoliczności, oraz środki prawne przysługujące stronom w przypadku opieszałości organów administracji (np. skarga na bezczynność), zasadnym jest umiejscowienie momentu wypłaty odszkodowania przez m.st. Warszawa (a tym samym zapłaty całości kwoty dodatkowej) w drugiej połowie 2013 roku, stąd ryzyko niedotrzymania wskazanego terminu jest niewielkie.

35.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31.12.2012 r. w Grupie nie występują zobowiązania inwestycyjne.

35.5. Sprawy sądowe

W dniu 26.01.2011 r. doręczone zostało Spółce uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie („Sąd”, „WSA”) w sprawie ustalenia odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy. Przedmiotowy wyrok potwierdza zasadność roszczeń Polnord, które w zakresie działek objętych tym postępowaniem Spółka szacuje na kwotę 175.424.800,- zł netto.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 21.12.2010 r. uchylającego 9 decyzji Prezydenta m. st. Warszawy odmawiających Polnord prawa do wypłaty odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), tekst jednolity z dnia 19 maja 2010 r. (Dz. U. Nr 102, poz. 651), Sąd stwierdził m.in., iż zaskarżone przez Spółkę decyzje administracyjne są sprzeczne z art. 98 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 21 ust. 2 Konstytucji RP. Sąd wskazał, iż zaskarżone decyzje odmawiające Polnord prawa do wypłaty odszkodowania stanowią rażące naruszenie prawa.

W dniu 29.06.2011 r. Spółka (pozostając nadal stroną w toczącym się postępowaniu, o którym wyżej mowa) zawarła z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości SA z siedzibą w Warszawie („Bank”) umowę sprzedaży wierzytelności w stosunku do Miasta Stołecznego Warszawy z tytułu odszkodowania za przejęcie przez Miasto nieruchomości drogowych w ramach inwestycji Wilanów. Zgodnie z umową Bank przełał w dniu 01.07.2011 r. na rzecz Spółki pierwszą ratę ceny za nabytą wierzytelność w wysokości 101.500 tys. zł.

W 2011 roku wdrożone zostały również postępowania administracyjne przed Prezydentem m.st. Warszawy i przed Wojewodą Mazowieckim w sprawach odszkodowań za kolejne dwanaście nieruchomości drogowych z obszaru Miasteczka Wilanów w Warszawie. Łączną wartość roszczeń odszkodowawczych w tym zakresie Spółka szacuje na kwotę 102.810,5 tys. zł, w tym niżej wymienione postępowania o największej wartości:

- wniosek złożony do Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 27.10.2011 r. o podjęcie rokowań w sprawie odszkodowania o wartości 52.240.498,- zł za nieruchomość obejmującą działkę gruntu o nr ew. 2/56 (przeznaczoną pod ulicę Sobieskiego – Bis) – sprawa na etapie rozpoznawania wniosku;
- wniosek złożony do Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 29.11.2011 r. o podjęcie rokowań w sprawie odszkodowania o wartości 14.514.014,- zł za nieruchomość obejmującą działkę gruntu o nr ew. 7/67 (przeznaczoną pod ulicę A. Gieysztora) – sprawa na etapie rozpoznawania wniosku.

Pozostałe dziesięć spraw jest w toku, przy czym w pięciu z nich Prezydent m. st. Warszawy wydał ostateczne postanowienia o zawieszeniu postępowań do czasu rozstrzygnięcia opisanego wyżej postępowania przed NSA. Pozostałych pięć spraw znajduje się na etapie rozpoznawania wniosków.

Zarząd Spółki, uwzględniając merytoryczną zasadność omawianych roszczeń odszkodowawczych (m. in. w świetle potwierdzenia przez przedstawicieli Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy faktu położenia nieruchomości na obszarach przeznaczonym pod ulice o charakterze dróg publicznych) oraz argumenty przytoczone przez

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

WSA w uzasadnieniu przywołanego wyżej wyroku z dnia 21.12.2010 r., wyraża uzasadnione przekonanie co do pozytywnego dla Polnord rozstrzygnięcia przedmiotowych postępowań administracyjnych.

W dniu 05.06.2012 r. odbyło się posiedzenie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie w przedmiocie rozpatrzenia skargi wniesionej przez m.st. Warszawa w sprawie ustalenia prawa do odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego części działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy. Wyrok dotyczy działek w odniesieniu do których Spółka szacuje wartość swoich roszczeń na 175.424.800,- zł netto.

W dniu 17.07.2012 r. Spółka zawarła z Polskim Bankiem Przedsiębiorczości z siedzibą w Warszawie („Bank”) umowę sprzedaży wierzytelności w stosunku do Miasta Stołecznego Warszawy z tytułu odszkodowania za przejęcie przez Miasto własności nieruchomości drogowych w ramach inwestycji Wilanów, o łącznej powierzchni 6,74 ha („Wierzytelność”). Zgodnie z zawartą umową Bank zapłacił na rzecz Spółki pierwszą ratę ceny za nabywaną Wierzytelność w wysokości 43,4 mln zł.

Powyższa umowa sprzedaży Wierzytelności jest drugą umową zawartą przez Spółkę z Bankiem.

Zasadność obu wierzytelności objętych umowami z Bankiem, została potwierdzona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego („NSA”) z dnia 05.06.2012 r.

W dniu 27.12.2012 r. Spółka zawarła z Bankiem porozumienie dodatkowego („Porozumienie”) w sprawie zapłaty przez Bank na rzecz Polnord kwot dodatkowych („Kwota Dodatkowa”) na podstawie podpisanych przez strony dwóch umów sprzedaży wierzytelności. Wysokość Kwoty Dodatkowej należnej na podstawie Porozumienia wynosi 25 mln zł, z czego 20 mln zł wpłynęło do Spółki do dnia 11.01.2013 r.

Wyrok NSA potwierdza w pełni trafność stanowiska prawnego Polnord w sprawie przysługujących Spółce roszczeń odszkodowawczych związanych z wydzieleniem gruntów pod drogi publiczne.

W dniu 25.04.2012 r. Spółka Polnord SA złożyła pozew przeciwko miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodnokanalizacyjnemu w Warszawie o zapłatę w postępowaniu upominawczym kwoty 11.829.412,00 zł. Żądanie pozwu obejmuje przede wszystkim zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z urządzeń wodnokanalizacyjnych na terenie miasteczka Wilanów. Pozew dotyczy jednego z wielu roszczeń przysługujących Polnord SA związanych z wybudowaniem urządzeń wodno-kanalizacyjnych (wodociągi, kanalizacja ściekowa, kanalizacja deszczowa, które powinny zostać przyjęte odpłatnie na własność i/lub Miasto Stołeczne Warszawa. Finalizowane są również prace nad pozwami o odpłatne przekazanie infrastruktury, które na bazie wycen rzeczoznawców, mają łączną wartość ok. 150 mln zł brutto.

Poza wskazanymi powyżej postępowaniami administracyjnymi, w 2012 roku nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności POLNORD SA lub jednostek

zależnych, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitału własnego POLNORD SA.

35.6. Gwarancje

W 2012 roku Grupa POLNORD SA nie udzieliła gwarancji.

35.7. Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, 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 bilansowy utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Postępowania związane z zaległościami podatkowymi

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

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

Równocześnie decyzjami Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Gdańsku z dnia 30 października 2006 r., określono Spółce odsetki za zwłokę od niewpłaconych w terminach

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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 2000-2002.

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 2007 r. 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. WSA w Gdańsku, w wyniku ponownego rozpoznania tych spraw, wydał w dniach 7 i 28 czerwca 2010 r. trzy wyroki, którymi uchylił zaskarżone decyzje Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku, jak również poprzedzające je decyzje organu I instancji, wymierzające sporne odsetki od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych. W wyniku wydania powołanych wyroków sprawy trafiły do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. W wyniku ponownego przeprowadzenia postępowania Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej w Gdańsku, decyzjami z dnia 16 listopada 2010 r. i 2 grudnia 2010 r., ponownie określił Spółce odsetki za zwłokę od niewpłaconych w terminach zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za poszczególne miesiące w latach 2000-2002 w łącznej kwocie 772 874 zł. Spółka wniosła od tych decyzji odwołania. W wyniku rozpatrzenia tych odwołań Dyrektor Izby Skarbowej w Gdańsku uchylił rozstrzygnięcie organu I instancji w zakresie odsetek od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za rok 2000 i umorzył postępowanie w tej sprawie. Natomiast w zakresie odsetek od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za lata 2001 i 2002 organ odwoławczy wydał decyzje zmniejszające wymiar spornych należności (odpowiednio z 434 950 zł do 295 528 zł za rok 2001 oraz z 224 198 zł do 161 102 zł za rok 2002). Ostatecznie zatem Spółce wymierzono odsetki wyłącznie od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za lata 2001-2002 – w łącznej kwocie 456 630 zł. Z uwagi na fakt, iż różnica między kwotą omawianych odsetek wynikającą z ostatecznych decyzji a kwotą tych odsetek pierwotnie wymierzoną i pobraną od Spółki została zwrócona Spółce bez żadnego oprocentowania, Spółka wystąpiła do organów skarbowych z żądaniem zwrotu oprocentowania przedmiotowej nadpłaty.

W dniu 8 lutego 2012 r. Spółka wystąpiła do Naczelnika Pomorskiego Urzędu Skarbowego w Gdańsku z wnioskiem o zwrot nadpłaty z tytułu pobranych nienależnie odsetek od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za lata 2000-2002. Po wydaniu niekorzystnych decyzji przez organ podatkowy pierwszej, a następnie przez organ podatkowy drugiej instancji, Spółka wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku. W dniu 29 stycznia 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku uchylił decyzje Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku (I SA/Gd 1282/12).

Wniosek o zwrot nadpłaty wraz z oprocentowaniem z tytułu pobranych nienależnie odsetek za zwłokę za okres trwania postępowania kontrolnego oraz za okres zabezpieczenia zaległości podatkowych w sprawie zobowiązań w podatku dochodowym od osób prawnych za lata 1999-2000 oraz w podatku od towarów i usług za poszczególne miesiące w latach 2000-2002 został doręczony do Naczelnika Pomorskiego Urzędu Skarbowego w Gdańsku w dniu 28 listopada 2011 r. W dniu 27 lutego 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku oddalił skargę Polnord S.A. na Decyzję Dyrektora Izby Skarbowej w ww. przedmiocie. W dniu 5

marca 2013 r. złożono wniosek o sporządzenie i doręczenie uzasadnienia wyroku. (I SA/Gd 1330/12)

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. W sprawie tej Spółka wniosła jednak skargę konstytucyjną, zarzucając przepisom, na podstawie których zostało wydane rozstrzygnięcie Sądu, sprzeczność z Konstytucją RP w zakresie, w jakim różnicowały one sytuację podatników w kwestii obciążania odsetkami za zwłokę od zaległości podatkowej w zależności od rodzaju organu (skarbowego albo kontroli skarbowej), który ujawnił istnienie zaległości. Trybunał Konstytucyjny, wyrokiem z dnia 18 października 2011 r., sygn. akt SK 2/10, uwzględnił skargę konstytucyjną Spółki i stwierdził niekonstytucyjność kwestionowanych przepisów. Na podstawie przedmiotowego wyroku Spółka złożyła wniosek o wznowienie postępowania sądowo administracyjnego zakończonego prawomocnym wyrokiem NSA oraz zażądała od organów skarbowych zwrotu pobranych od niej nienależnie odsetek za zwłokę od spornych zaległości podatkowych (które zostały naliczone i pobrane za okres prowadzonego postępowania kontrolnego oraz za okres zabezpieczenia spornych zobowiązań).

Natomiast w postępowaniu egzekucyjnym wszczętym na podstawie tytułów wykonawczych z dnia 15 grudnia 2006 r. WSA w Gdańsku, wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2010 r., oddalił skargę Spółki na postanowienie organów o uznaniu za nieuzasadnione zarzutów w sprawie prowadzenia przedmiotowego postępowania egzekucyjnego. W dniu 26 lipca 2010 r. Spółka

wniosła skargę kasacyjną od wspomnianego wyroku WSA w Gdańsku, która dotychczas nie została rozpatrzona. W związku z wydaniem przez NSA w dniu 17 maja 2012 r. korzystnego wyroku sprawa została przekazana do ponownego rozpatrzenia przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w dniu 16 października 2012 r. uchylił postanowienia organów I i II instancji (I SA/Gd 679/12).

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. W sprawie tej WSA w Gdańsku, wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2010 r., oddalił skargę Spółki na niekorzystne postanowienie organów w przedmiocie kosztów egzekucyjnych. W dniu 1 lipca 2010 r. Spółka wniosła skargę kasacyjną od powołanego wyroku WSA w Gdańsku. W dniu 14 lutego 2013 r. Naczelny Sąd Administracyjny wydał korzystny wyrok. (II FSK 420/12).

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 wykonaniu tych korzystnych wyroków organ podatkowy uchylił postanowienia w przedmiocie przedłużenia terminu zabezpieczenia oraz umorzył postępowania w tej sprawie. Spółka dochodzi również merytorycznego rozpatrzenia złożonych wniosków o uchylenie zabezpieczenia, które zostały złożone wraz z zażaleniami na postanowienia w przedmiocie przedłużenia terminu zabezpieczenia. Naczelnik Pomorskiego Urzędu Skarbowego w Gdańsku umorzył jednak postępowanie w sprawie wspomnianych wniosków jako bezprzedmiotowe. Rozstrzygnięcia te zostały utrzymane w mocy przez organ odwoławczy, zaś Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku oddalił wniesione na nie skargi. Spółka wniosła skargi kasacyjne od niekorzystnych wyroków WSA w Gdańsku, które to w dniu 14 lutego 2013 r. zostały oddalone przez Naczelny Sąd Administracyjny.

36. Informacje o podmiotach powiązanych

36.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Stan należności / zobowiązań w ramach Grupy POLNORD SA na dzień 31.12.2012 r.

Podmiot powiązany	DLUŻNIK	POLNORD S.A.	POLNORD MARKETING S p. z o.o.	POLNORD – NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.	Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	FPP Powsin Sp. z o.o.	Osiedle Innova Sp. z o.o.	STROJ DOM ZSA
WIERZYTEL								
POLNORD S.A.			1 587	39 078	86 515			3 548
POLNORD MARKETING S p. z o.o.		4 626						
POLNORD – NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.		70 562						
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.						48 804	63 027	
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.		11						
PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.		13 417		3				
Polnord Łódź I Sp. Z o.o.								
Polnord Łódź II Sp. Z o.o.								
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.		1						
POLNORD – WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o.		2		3				
POLNORD – WARSZAWA WILANÓW IV Sp. z o.o.		10						
POLNORD WILANÓW B2 Sp. z o.o.								
POLNORD SZCZECIN I Sp. Zo.o.		39						
POLNORD Sopot II Sp. z o.o.								
SURPLUS Sp. z o.o.								
SURPLUS Sp. Z o.o. SKA								
Razem		88 668	1 587	39 084	86 515	48 804	63 027	3 548

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Stan należności / zobowiązań w ramach Grupy POLNORD SA na dzień 31.12.2012 r.

Podmiot powiązany	DŁUŻNIK	POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.	PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.	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..
WIERZYTEL								
POLNORD S.A.		92 030	11 044	8 094	4 745	81 244	72 826	57 506
POLNORD MARKETING S p. z o.o.		250		64		6		7
POLNORD – NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.								
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.								
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.				91				
PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.		68		475				
Polnord Łódź I Sp. Z o.o.							33	
Polnord Łódź II Sp. Z o.o.					148		821	
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o..								
POLNORD –WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o.								
POLNORD –WARSZAWA WILANÓW IV Sp. z o.o.								
POLNORD WILANÓW B2 Sp. z o.o.								
POLNORD SZCZECIN I Sp. Zo.o.								
POLNORD SOPOT II Sp. z o.o.		25						
SURPLUS Sp. z o.o.								
SURPLUS Sp. Z o.o. SKA			8 354					
Razem		92 373	19 398	8 724	4 893	81 250	73 680	57 513

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Stan należności / zobowiązań w ramach Grupy POLNORD SA na dzień 31.12.2012 r.

Podmiot powiązany	DLUŻNIK	POLNORD –WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o.	POLNORD –WARSZAWA WILANÓW IV Sp. z o.o.	POLNORD WILANÓW B2 Sp. z o.o.	POLNORD SZCZECIN I Sp. Zo.o.	POLNORD SOPOT II S p. z o.o.	SURPLUS Sp. z o.o.	SURPLUS Sp. Z o.o. SKA	RAZEM
WIERZYTEL									
POLNORD S.A.		3 669	35 344	2 643	44 211	24 939	83	169	569 275
POLNORD MARKETING S p. z o.o.		1	131	71	41	244			5 441
POLNORD – NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.									70 562
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.									111 831
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.						32			134
PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.									13 963
Polnord Łódź I Sp. Z o.o.									33
Polnord Łódź II Sp. Z o.o.									969
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o..						4			5
POLNORD –WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o.			24		1				30
POLNORD –WARSZAWA WILANÓW IV Sp. z o.o.				21					31
POLNORD WILANÓW B2 Sp. z o.o.			5						5
POLNORD SZCZECIN I Sp. Zo.o.									39
POLNORD SOPOT II S p. z o.o.									25
SURPLUS Sp. z o.o.								19	19
SURPLUS Sp. Z o.o. SKA									8 354
Razem		3 670	35 504	2 735	44 253	25 219	83	188	780 715

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Sprzedaż/zakup pomiędzy podmiotami w Grupy POLNORD SA w 2012 r.

Podmiot powiązany	KUPUJĄCY	POLNORD S.A.	POLNORD MARKETING Sp. z o.o.	POLNORD – NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.	Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	FPP Powsin Sp. z o.o.	Osiedle Innova Sp. z o.o.	PLP Development Group ZSA
SPRZEDAJĄCY								
POLNORD S.A.			253	37 455	5 617			1 146
POLNORD MARKETING Sp. z o.o.		3 889						
POLNORD – NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.		2 220						
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.						2 101	5 291	
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.								
PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.		25 890						
POLNORD – WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o.		3 058						
POLNORD SOPOT II Sp. z o.o.								
SURPLUS Sp. z o.o.								
Razem		35 057	253	37 455	5 617	2 101	5 291	1 146

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Sprzedaż/zakup pomiędzy podmiotami w Grupy POLNORD SA w 2012 r.

Podmiot powiązany	KUPUJĄCY	STROJ DOM ZSA	POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.	PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.	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.
SPRZEDAJĄCY								
POLNORD S.A.		100	13 023	470	4 203	324	5 106	4 163
POLNORD MARKETING S p. z o.o.								
POLNORD – NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.								
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.								
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.								
PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.								
POLNORD – WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o.								
POLNORD SOPOT II S p. z o.o.			20					
SURPLUS Sp. z o.o.								
Razem		100	13 043	470	4 203	324	5 106	4 163

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Sprzedaż/zakup pomiędzy podmiotami w Grupy POLNORD SA w 2012 r.

Podmiot powiązany	KUPUJĄCY	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.	POLNORD –WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o.	POLNORD –WARSZAWA WILANÓW IV Sp. z o.o.	POLNORD WILANÓW B2 Sp. z o.o.	POLNORD SZCZECIN I Sp. Zo.o.	POLNORD SOPOT II S p. z o.o.	SURPLUS Sp. Z o.o. SKA	RAZEM
SPRZEDAJĄCY									
POLNORD S.A.		8 672	853	3 386	186	4 379	2 785	520	92 641
POLNORD MARKETING S p. z o.o.									3 889
POLNORD – NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.									2 220
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.									7 392
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.							2		2
PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.								20	25 910
POLNORD –WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o.				2 004					5 062
POLNORD SOPOT II S p. z o.o.									20
SURPLUS Sp. z o.o.								63	63
Razem		8 672	853	5 390	186	4 379	2 787	603	137 199

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

36.2. Jednostka Dominująca całej Grupy

Na 31.12.2012 PROKOM INVESTMENTS SA był akcjonariuszem posiadającym największy udział w kapitale zakładowym POLNORD SA (głosach na WZA).

36.3. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę:

Podmiotem mającym znaczący wpływ na Spółkę na dzień 31.12.2012 był PROKOM INVESTMENTS SA posiadający bezpośrednio 25,17% w kapitale zakładowym POLNORD SA oraz pośrednio 5,88% poprzez spółkę zależną Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o.

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA według stanu na dzień 31.12.2012

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENTS SA	PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.	BIOTON SA	RAZEM
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki	-	-	-	-
2. Stan należności krótkoterminowych	620	661	9 592	10 873
a) z tytułu dostaw i usług	620		9 592	10 212
b) pozostałe		661		661
3. Inwestycje krótkoterminowe				-
a) pożyczki				-
Razem należności i inwestycje - aktywa	620		9 592	10 212
4. Stan Zobowiązań długoterminowych				-
a) pożyczki				-
b) pozostałe				-
5. Stan zobowiązań krótkoterminowych	814	-	-	814
a) z tytułu dostaw i usług	814			814
b) pożyczki				-
Razem zobowiązania	814	-	-	814

Przychody w wzajemnych transakcjach z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENTS SA	PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.	BIOTON SA	RAZEM
1. Sprzedaż	1 435	-	-	1 435
a) produkty				-
b) usługi	1 435			1 435
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów				-
3. Pozostałe przychody operacyjne				-
4. Ze sprzedaży środków trwałych				-
5. Przychody finansowe				-
Razem	1 435	-	-	1 435

Zakupy i koszty w wzajemnych transakcjach z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENTS SA	PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.	BIOTON SA	RAZEM
1. Zakupy	69	-	-	69
a) materiałów				-
b) usług	69			69
c) pozostałe koszty				-
2. Zakupy towarów				-
3. Pozostałe koszty operacyjne				-
4. Zakup środków trwałych			130	130
5. Koszty finansowe	7 627			7 627
Razem	7 696	-	130	7 826

36.4. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W 2012 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu.

36.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W 2012 roku w Grupie nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu spółek Grupy.

36.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Nota 36.6 - Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy-ZARZĄD	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	4 783	5 318
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne		
Świadczenia po okresie zatrudnienia		391
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zakaz konkurencji	218	51
Inne - umowy opcji, świadczenia dodatkowe		548
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej	5 001	6 308
 Zarząd	 4 206	 4 434
Rada Nadzorcza	500	473
Zarząd – jednostki zależne lub stowarzyszone	795	1 874
Rada Nadzorcza – jednostki zależne lub stowarzyszone	16	28
Razem	5 517	6 809

37. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

37.1. Czynniki ryzyka finansowego

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, obligacje i leasing finansowy. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności oraz środki pieniężne Spółki Grupy nie zawierają transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

37.2. Ryzyko kredytowe

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

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupy, który polega na realizowaniu stosunkowo niewielkiej liczby kontraktów o dużych wartościach.

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

37.3. Ryzyko kursowe

Niektóre kontrakty zawarte są w walutach innych, niż PLN, co powoduje narażenie na ryzyko kursowe.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na możliwe zmiany kursu EUR i RUB przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z należnościami i pożyczkami w walutach obcych).

Zmiana kursu EUR/PLN	Wartość godziwa 31.12.2012 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	29 723	80%	37 153	(7 431)
obniżenie o 10%	33 438	90%	37 153	(3 715)
brak zmiany	37 153	100%	37 153	
powiększenie o 10%	40 869	110%	37 153	3 715
powiększenie o 20%	44 584	120%	37 153	7 431

Zmiana kursu RUB/PLN	Wartość godziwa 31.12.2012 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	10 576	80%	13 221	(2 644)
obniżenie o 10%	11 898	90%	13 221	(1 322)
brak zmiany	13 221	100%	13 221	
powiększenie o 10%	14 543	110%	13 221	1 322
powiększenie o 20%	15 865	120%	13 221	2 644

37.4. Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Grupa posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2012, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Niezależnie od obecnej sytuacji Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej. Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny Grupy.

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2012	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto (KWS oraz koszty finansowe)
PLN	1%	(6 860)
PLN	-1%	6 860

37.5. Ryzyko związane z płynnością

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

38. Instrumenty finansowe

38.1. Wartości godziwe

W okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012 nie wystąpiły różnice pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą instrumentów finansowych Grupy.

38.2. Ryzyko stopy procentowej

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

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2012 do dnia 31 grudnia 2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 38.2 - Ryzyko stopy procentowej

Stan na 31.12.2012

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	23 538						23 538
Kredyty bankowe	36 222	103 009	19 356	11 169	6 756	83 002	259 514
Udział w kredycie/pożyczce zaciągniętym przez wspólne przedsięwzięcie	39 228	17 150	23 260				79 638
Obligacje	141 100	18 500	114 000	68 500			342 100
Kredyt odnawialny	788						788
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	185	143	1				329
OGÓŁEM	241 061	138 802	156 617	79 669	6 756	83 002	705 907

Nota 38.2 - Ryzyko stopy procentowej

Stan na 31.12.2011

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	7 182						7 182
Kredyty bankowe	126 675	31 815	2 865	3 467	3 775	61 092	229 689
Udział w kredycie/pożyczce zaciągniętym przez wspólne przedsięwzięcie	59 416	-	25 542	1 685			86 643
Obligacje	191 408	187 500					378 908
Kredyt odnawialny							-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	261	250	143	2			656
OGÓŁEM	384 942	219 565	28 550	5 154	3 775	61 092	703 078

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

38.3. Rachunkowość zabezpieczeń

W 2012 ani w 2011 roku Spółki Grupy nie zawarły transakcji obligujących do stosowania rachunkowości zabezpieczeń.

39. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Grupie kształtowało się następująco:

Nota 39 - Struktura zatrudnienia	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Zarząd Jednostki Dominującej	3	4
Zarządy Jednostek z Grupy	4	4
Administracja	60	84
Dział sprzedaży	16	19
Pion produkcji	25	12
Pozostali	3	43
Razem	111	166

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

40. Wynagrodzenie audytora

Sprawozdania finansowe w roku 2012 podlegają przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie audytora za rok zakończony dnia 31.12.2012 wyniesie 320 tys. PLN, z tego 230 tys. PLN za badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek Grupy i skonsolidowanego Grupy Kapitałowej POLNORD SA, natomiast 85 tys. PLN za przegląd śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz 5 tys. PLN za przygotowanie materiałów.

41. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym tj. 31.12.2012 r. wystąpiły w Spółce następujące zdarzenia:

- Polnord przeprowadził w styczniu 2013 r. emisję 3-letnich obligacji w łącznej wysokości wynoszącej 65,5 mln zł - szerzej emisje zostały opisane w punkcie V.10. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy.
- Polnord w dniu 12.02.2013 r. podpisał z MS Waryński Development SA umowę inwestycyjną dotyczącą realizacji inwestycji mieszkaniowo-biurowej na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza w dzielnicy Wola - szerzej umowa została opisana w punkcie V.8. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy.
- Polnord w dniu 05.03.2013 r. wniósł przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA z siedzibą w Warszawie („MPWiK”) pozew o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie.

Spółka domaga się wydania zastępczego oświadczenia woli oraz zapłaty na rzecz Polnord kwoty 57.333.400,99 zł brutto („Wynagrodzenie”).

Podstawą prawną złożonego pozwu są przepisy: art. 49 § 2 k.c. oraz art. 31 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków („Ustawa”).

W ramach realizacji projektu Miasteczko Wilanów w Warszawie wybudowano infrastrukturę wodnokanalizacyjną, której wartość szacowana jest obecnie, w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców, na 57.333.400,99 zł brutto. Pomimo składanych zgodnie z Ustawą wniosków i wezwań, MPWiK nie wyraziło zgody na odpłatne nabycie wybudowanych urządzeń, które stale wykorzystuje w swojej działalności i z których pobiera stałe pożytki finansowe.

Przywołany powyżej art. 49 § 2 k. c. oraz Ustawa nakładają na MPWiK obowiązek odpłatnego nabycia wybudowanej infrastruktury sieci wodnej i kanalizacyjnej - szerzej informacja o pozwie została opisana w raporcie bieżącym nr 17/2013 z dnia 05.03.2013 r.

- Spółki z Grupy zawarły nowe umowy kredytowe oraz aneksowały istniejące – szerzej umowy/aneks zostały opisane w punkcie V.9. Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy.
- Z dniem 19.03.2013 r. Pan Andrzej Podgórski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki. Powodem rezygnacji jest skorzystanie przez Pana Andrzeja Podgórskiego z nabytych uprawnień emerytalnych.
- Uchwałą z dnia 20.03.2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy POLNORD SA postanowiło o dokonaniu połączenia POLNORD SA jako Spółki Przejmującej ze spółkami pod firmą Polnord - Łódź I sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, Polnord - Łódź III sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, PD Development sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni oraz Polnord Nieruchomości Inwestycyjne sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (dalej „Spółki Przejmowane”), poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą całego majątku Spółek Przejmowanych, w sposób określony w art. 515 § 1 KSH, tj. bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej wobec faktu, iż Spółka Przejmująca posiada 100% udziałów w Spółkach Przejmowanych oraz rozwiązanie Spółek Przejmowanych bez przeprowadzania ich likwidacji (dalej „Połączenie”). Połączenie nastąpi metodą łączenia udziałów.

Gdynia, dn. 21.03.2013 r.

Piotr Wesółowski

Tomasz Sznajder

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Katarzyna Brzózka

Główny Księgowy