



**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
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

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	5
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	6
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	7
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH	8
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	9
1. Informacje ogólne	9
2. Informacja o jednostkach powiązanych	9
3. Skład Zarządu Spółki.....	12
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	12
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	12
5.1. Profesjonalny osąd.....	12
5.2. Ważne oszacowania i założenia	13
6. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	14
6.1. Oświadczenie o zgodności	14
6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdania finansowego	16
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	17
8. Korekta błędów.....	17
9. Zmiana szacunków	17
10. Istotne zasady rachunkowości	17
10.1. Zasady wyceny inwestycji w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	17
10.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	17
10.3. Rzeczowe aktywa trwałe.....	18
10.4. Utrata wartości aktywów niefinansowych	19
10.5. Koszty finansowania zewnętrznego	19
10.6. Nieruchomości inwestycyjne	19
10.7. Wartości niematerialne	19
10.8. Aktywa finansowe.....	20
10.9. Utrata wartości aktywów finansowych	22
10.9.1 Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu	22
10.9.2 Aktywa finansowe wykazywane według ceny nabycia.....	23
10.9.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	23
10.10. Wbudowane instrumenty pochodne.....	23
10.11. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia.....	23
10.11.1 Zabezpieczenie wartości godziwej.....	24
10.11.2 Zabezpieczenie przepływów pieniężnych.....	25
10.11.3 Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto podmiotów zagranicznych.....	26
10.12. Zapasy	26
10.13. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	26
10.14. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	27
10.15. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	27
10.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27
10.17. Rezerwy	27
10.18. Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe.....	28
10.19. Płatności w formie akcji własnych	28

10.20. Leasing	28
10.21. Przychody	29
10.21.1 Sprzedaż usług, produktów i towarów	29
10.21.2 Odsetki	30
10.21.3 Dywidendy	30
10.21.4 Przychody z tytułu wynajmu	30
10.22. Podatki	30
10.22.1 Podatek bieżący	30
10.22.2 Podatek odroczony	31
10.22.3 Podatek od towarów i usług	32
10.23. Zysk netto na akcję	32
11. Informacje dotyczące segmentów działalności	32
12. Przychody i koszty	33
12.1. Przychody operacyjne	33
12.2. Koszty operacyjne	34
12.3. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	34
12.4. Pozostałe przychody operacyjne	35
12.5. Pozostałe koszty operacyjne	36
12.6. Przychody finansowe	36
12.7. Koszty finansowe	36
12.8. Zysk ze zbycia jednostki zależnej	37
12.9. Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych, odpisy aktualizujące ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	37
12.10. Koszty świadczeń pracowniczych	37
13. Podatek dochodowy	37
14. Działalność zaniechana	40
15. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS	41
16. Zysk przypadający na jedną akcję	41
17. Inne całkowite dochody	43
18. Dywidendy wypłacone	44
19. Rzeczowe aktywa trwałe	45
20. Nieruchomości inwestycyjne	47
21. Wartości niematerialne	48
22. Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	50
23. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	51
24. Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	51
25. Świadczenia pracownicze	52
25.1. Programy akcji pracowniczych	52
25.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	53
25.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	53
26. Zapasy	53
27. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	54
28. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54
29. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe	55
29.1. Kapitał podstawowy	55
29.2. Kapitał zapasowy	57
29.3. Pozostałe kapitały	58
29.4. Charakter i cel pozostałych kapitałów	58
30. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	59

31. Rezerwy	64
31.1. Zmiany stanu rezerw	64
32. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	65
33. Zobowiązania warunkowe	65
33.1. Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – Spółka jako leasingobiorca ..	65
33.2. Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	65
33.3. Inne zobowiązania warunkowe	66
33.4. Zobowiązania inwestycyjne	68
33.5. Sprawy sądowe	68
33.6. Gwarancje	70
33.7. Rozliczenia podatkowe	70
34. Informacje o podmiotach powiązanych	75
34.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	75
34.2. Jednostka Dominująca	83
34.3. Podmiot o znaczącym wpływie	83
34.4. Pożyczki udzielone członkom Zarządu	85
34.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	85
34.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej	85
35. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	85
35.1. Czynniki ryzyka finansowego	85
35.2. Ryzyko kredytowe	86
35.3. Ryzyko kursowe	86
35.4. Ryzyko stopy procentowej	86
35.5. Ryzyko związane z płynnością	87
36. Instrumenty finansowe	87
36.1. Wartości godziwe	87
36.2. Ryzyko stopy procentowej	87
36.3. Rachunkowość zabezpieczeń	89
37. Struktura zatrudnienia	89
38. Wynagrodzenie audytora	89
39. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	89

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	73 549	55 785
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		42 757	25 861
<i>od jednostek powiązanych</i>		34 220	18 188
Przychody ze sprzedaży usług		30 354	29 451
<i>od jednostek powiązanych</i>		29 419	27 827
Przychody z wynajmu		438	473
<i>od jednostek powiązanych</i>		144	292
Koszt własny sprzedaży	12.2	(44 616)	(22 484)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		28 933	33 301
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	12.3	79 491	
Koszty sprzedaży		(9 117)	(9 912)
Koszty ogólnego zarządu		(30 110)	(36 508)
Pozostałe przychody operacyjne	12.4	107 264	102 607
Pozostałe koszty operacyjne	12.5	(32 608)	(13 998)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		143 853	75 490
Przychody finansowe	12.6	35 639	46 550
Koszty finansowe	12.7	(112 219)	(45 822)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	12.8	1 712	5 675
Zysk (strata) brutto		68 985	81 893
Podatek dochodowy	13	(15 642)	8 033
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		53 343	89 926
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	14.1	(2 762)	173
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy		50 581	90 099

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		50 581	90 099
Inne całkowite dochody:	17		
Pozostałe			
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów			
Całkowity dochód za okres		50 581	90 099

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		1 080 524	669 591
Rzeczowe aktywa trwałe	19	12 054	4 302
Nieruchomości inwestycyjne	20	419 812	
Wartości niematerialne	21	814	837
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	22	449 805	491 418
Aktywa finansowe	23, 24	56 022	40 229
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13.4	12 317	7 667
Należności długoterminowe		129 700	125 138
Pozostałe aktywa trwałe			
Aktywa obrotowe		810 059	1 121 661
Zapasy	26	95 904	478 489
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27	177 950	184 269
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		510 550	448 203
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych		3 570	556
Należności z tytułu podatku dochodowego			2 964
Rozliczenia międzyokresowe		4 434	3 174
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28	17 651	4 006
SUMA AKTYWÓW		1 890 583	1 791 252
PASYWA			
Kapitał własny		1 352 147	1 281 146
Kapitał podstawowy	29.1	51 266	47 606
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		1 026 169	1 009 409
Pozostałe kapitały rezerwowe	29.3	224 131	134 032
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		50 581	90 099
Kapitał własny ogółem		1 352 147	1 281 146
Zobowiązania długoterminowe		291 253	204 806
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	30	253 080	187 873
Rezerwy	31	196	198
Pozostałe zobowiązania		51	93
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.4	37 926	16 642
Zobowiązania krótkoterminowe		247 183	305 300
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32	26 115	15 600
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	30	394	367
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	30	164 795	198 814
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych	32	702	12 778
Rozliczenia międzyokresowe	32	2 084	184
Otrzymane zaliczki		330	35 032
Rezerwy	31	52 763	42 525
Zobowiązania razem		538 436	510 106
SUMA PASYWÓW		1 890 583	1 791 252

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	66 223	82 066
Korekty o pozycje:	(63 192)	(60 305)
Amortyzacja	1 304	1 309
Odsetki i dywidendy, netto	15 002	(727)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(31 724)	(5 229)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(31 061)	(112 685)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	46 055	2 956
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(38 876)	51 456
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	872	4 616
Zmiana stanu rezerw	10 236	3 823
Podatek dochodowy	3 956	(6 191)
Pozostałe	(38 956)	367
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 031	21 761
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	156 190	125 398
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	294	223
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		257
Sprzedaż aktywów finansowych	84 323	60 466
Dywidendy otrzymane		900
Odsetki otrzymane	923	3 834
Splata udzielonych pożyczek	55 860	48 375
Pozostałe	14 790	11 343
Wydutki	(126 094)	(131 667)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(733)	(1 898)
Nabycie aktywów finansowych	(33 452)	(51 850)
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	(50)	(110)
Udzielenie pożyczek	(91 859)	(74 781)
Pozostałe		(3 028)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	30 096	(6 269)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	316 680	68 723
Wpływy z tytułu emisji akcji		3 723
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	90 680	
Wpływy z tytułu emisji obligacji	226 000	65 000
Pozostałe		
Wydutki	(336 162)	(83 049)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(217)	(829)
Splata pożyczek/kredytów	(22 388)	(30 240)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		(7 616)
Odsetki zapłacone	(46 857)	(34 364)
Wykup obligacji	(266 700)	(10 000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(19 482)	(14 326)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	13 645	1 166
Różnice kursowe netto		
Środki pieniężne na początek okresu	4 006	2 840
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	17 651	4 006
O ograniczonej możliwości dysponowania	113	62

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH

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

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Razem
Na dzień 01.01.2011	44 437	954 083	98 435	43 214	1 140 169
Emisja akcji	3 169	55 554			58 723
Koszt emisji akcji		(228)			(228)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			35 597	(35 597)	
Dywidendy				(7 617)	(7 617)
Całkowite dochody ogółem				90 099	90 099
Na dzień 31.12.2011	47 606	1 009 409	134 032	90 099	1 281 146
Na dzień 01.01.2012	47 606	1 009 409	134 032	90 099	1 281 146
Emisja akcji	3 660	20 590			24 250
Koszt emisji akcji		(3 830)			(3 830)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			90 099	(90 099)	
Całkowite dochody ogółem				50 581	50 581
Na dzień 31.12.2012	51 266	1 026 169	224 131	50 581	1 352 147

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2012 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:

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

Czas trwania Spółki na dzień 31.12.2012 r. jest nieoznaczony.

2. Informacja o jednostkach powiązanych

POLNORD SA jest jednostką dominującą Grupy POLNORD SA.

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

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

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	Saratow (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	17.000 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 udiały o łącznej wartości nominalnej 25.123.500 zł zostały objęte przez dotychczasowego jedyne go wspólnika tj. POLNORD SA i w całości zostały pokryte wkładem pieniężnym.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o. w likwidacji uchwalił 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 udiały (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

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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 jedynego wspólnika spółki tj. POLNORD SA, z kwoty 750,- zł do kwoty 256,- zł.

- w dniu 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.
- w dniu 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 efekcie tej transakcji Polnord SA (poprzez spółki zależne) stał się jedynym akcjonariuszem tej spółki, zaś przed tą transakcją posiadał 33,34%. 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 powyżej 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.

3. Skład Zarządu Spółki

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 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.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

5.2. Ważne oszacowania i założenia

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

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

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

6. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

6.1. Oświadczenie o zgodności

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

Jednostka zastosowała w niniejszym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2012 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.

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

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

• 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 Spółki ani też na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Spółki.

- **Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Spółkę**

Spółka 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 Spółka 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,

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

- 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,
- 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 sprawozdania finansowego

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym Spółki wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna). Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Jednostki jest polski złoty (PLN).

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości.

8. Korekta błędu

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie miała miejsca korekta błędu.

9. Zmiana szacunków

W niniejszym sprawozdaniu finansowym nie dokonano istotnych zmian szacunków.

10. Istotne zasady rachunkowości

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

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

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

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

10.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

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

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

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

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
EUR	4,1736	4,1401

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	73 549	55 785	17 622	13 474
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	28 933	33 301	6 932	8 044
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	143 853	75 490	34 467	18 234
Zysk (strata) brutto	68 985	81 893	16 529	19 780
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	53 343	89 926	12 781	21 721
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	50 581	90 099	12 119	21 763
	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011
Kapitał własny	1 352 147	1 281 146	330 744	290 062
Zobowiązania długoterminowe	291 253	204 806	71 242	46 370
Zobowiązania krótkoterminowe	247 183	305 300	60 463	69 122
Aktywa trwałe	1 080 524	669 591	264 303	151 601
Aktywa obrotowe	810 059	1 121 661	198 146	253 953
Suma aktywów	1 890 583	1 791 252	462 449	405 554

10.3. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

Okresy ekonomicznej użyteczności środków trwałych kształtują się następująco:

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

Spółka nie amortyzuje wartości gruntów.

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

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

10.4. Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

10.5. Koszty finansowania zewnętrznego

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

10.6. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

10.7. Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

10.8. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

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

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza

12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych. Pożyczki i należności ujmowane są według zamortyzowanego kosztu.

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

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

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

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

Poniższa tabela prezentuje metody wyceny aktywów i pasywów finansowych

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

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

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

10.9. Utrata wartości aktywów finansowych

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

10.9.1 Aktywa ujmowane według amortyzowanego kosztu

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

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

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to 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 amortyzowanego kosztu.

10.9.2 Aktywa finansowe wykazywane według ceny nabycia

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

10.9.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

10.10. Wbudowane instrumenty pochodne

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

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

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

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

10.11. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Instrumenty pochodne, z których korzysta Spółka w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut, to przede wszystkim

kontrakty walutowe typu forward oraz kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe). Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

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

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

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako

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

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

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

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

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

10.11.2 Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

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

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

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

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

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

10.11.3 Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto podmiotów zagranicznych

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

10.12. Zapasy

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

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

Wartość 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.

10.13. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług, są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być

prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

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

10.14. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

10.15. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

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

10.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

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

10.17. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

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

10.18. Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe

Zgodnie z zakładowym systemem wynagradzania pracownicy Spółki mają prawo do nagród jubileuszowych oraz odpraw emerytalnych. Nagrody jubileuszowe są wypłacane pracownikom po przepracowaniu określonej liczby lat. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych i nagród jubileuszowych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Spółka tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Od 2005 roku jednostka odstąpiła od dalszego naliczania rezerwy na nagrody jubileuszowe. Zgodnie z porozumieniem z pracownikami wypłata nagród została zawieszona.

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

10.19. Płatności w formie akcji własnych

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

10.20. Leasing

Spółka jako leasingobiorca

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na jednostkę zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający

uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat.

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

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

10.21. Przychody

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

10.21.1 Sprzedaż usług, produktów i towarów

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

Kontrakty deweloperskie:

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

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

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

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

Kontrakty budowlane w zakresie generalnego wykonawstwa:

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

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

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

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

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

10.21.2 Odsetki

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

10.21.3 Dywidendy

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

10.21.4 Przychody z tytułu wynajmu

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

10.22. Podatki

10.22.1 Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych

(podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

10.22.2 Podatek odroczony

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji 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.

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

10.22.3 Podatek od towarów i usług

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

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

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

10.23. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym. Spółka od 2007 roku prezentuje rozwodniony zysk/stratę na akcję, ponieważ 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 Spółka prezentuje w sprawozdaniach śródrocznych zysk netto zanualizowany obliczony poprzez podzielenie zysku netto za okres ostatnich 12 miesięcy do dnia bilansowego przez średnią ważoną liczbę akcji w tym okresie.

11. Informacje dotyczące segmentów działalności

Spółka nie ujmuje informacji na temat segmentów zgodnie z MSSF 8 par. 4. Informacje te znajdują się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej POLNORD SA, które zostanie opublikowane jednocześnie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki.

Spółka działa na terenie Polski. W 2012 i w 2011 roku nie wystąpiły przychody z działalności kontynuowanej osiągnięte poza granicami Polski.

W przypadku działalności zaniechanej zarówno w roku 2012, jak i w roku 2011 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		1 220
Sprzedaż lokali mieszkalnych	437	2 383
Sprzedaż działek - grunty	42 320	23 478
Wynajem	438	473
Zarządzanie projektami	26 764	23 027
Inne	3 590	5 204
Przychody operacyjne, ogółem	73 549	55 785

Spółka dokonała jednorazowych transakcji sprzedaży o wartości przekraczającej 10% przychodów operacyjnych na rzecz:

- Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord) nieruchomość położoną w Warszawie za kwotę wynoszącą 34.220 tys. PLN,
- Toyota Bielany z siedzibą w Warszawie nieruchomość położoną w Warszawie za kwotę wynoszącą 8.100 tys. PLN.

Istotną pozycję przychodów stanowią świadczone na rzecz jednostek zależnych usługi zarządzania projektami prowadzonymi przez spółki Grupy. Wysokość powyższych przychodów wyniosła 26.764 tys. PLN.

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

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	1 304	1 309
Zużycie materiałów i energii	940	957
Usługi obce	20 038	20 901
Podatki i opłaty	291	3 015
Wynagrodzenia	12 300	14 921
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 643	1 653
Pozostałe koszty rodzajowe	5 093	10 550
Koszty według rodzaju, razem	41 609	53 306
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	(209)	(1 158)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)		(2 030)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(9 117)	(9 912)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(30 110)	(36 508)
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	2 591	6 014
Wartość sprzedanych materiałów	42 025	16 470
Koszt własny sprzedaży	44 616	22 484

W 2012 r. nie wystąpiło uzależnienie Spółki od jednego dostawcy usług, materiałów i towarów.

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 79.491 tys. zł. Zmiany stanu oraz wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu jednostki zaprezentowano w nocie 20.

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

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:	8	456
– na należności		56
– inne	8	400
Pozostałe, w tym:	107 256	102 151
– odszkodowania od ubezpieczycieli		87
– odszkodowania za infrastrukturę	107 023	101 500
– inne	233	564
Pozostałe przychody operacyjne, ogółem	107 264	102 607

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 38.956 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. 38.956 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, zdaniem Spółki jednocześnie potwierdza rozpoznaną wartość przychodu.

Podsumowując powyższe - przychody z odszkodowań zostały ujęte w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” w łącznej kwocie 107.023 tys. zł. Wartość księgową aktywów oraz pozostałych kosztów związanych z rozpoznanymi przychodami wykazano w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” w wysokości 22.553 tys. zł.

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

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:	6	78
– aktualizacja należności		
– inne	6	78
Pozostałe, w tym:	32 602	13 920
– koszty postępowania spornego	358	52
– należności nieściągalne	69	
– wartość infrastruktury (odszkodowania)	22 553	5 305
– inne	9 622	13 868
Pozostałe koszty operacyjne, ogółem	32 608	13 998

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	3 666	223
Przychody z inwestycji	31 811	28 073
Dodatnie różnice kursowe		8 691
Inne	162	9 563
Przychody finansowe, ogółem	35 639	46 550

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	42 297	34 166
Odsetki od innych zobowiązań	91	2 421
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	40	673
Ujemne różnice kursowe	2 640	
Prowizje bankowe oraz prowizje od gwarancji bankowych	8 143	3 351
Umorzone pożyczki	30 805	
Inne	28 203	5 211
Koszty finansowe, ogółem	112 219	45 822

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem nie aktywowała kosztów finansowania zewnętrznego.

12.8. Zysk ze zbycia jednostki zależnej

W 2012 roku POLNORD SA:

- zbył wszystkie będące w jego posiadaniu udziały (904 udziałów) spółki Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.
- zawarł z firmą Globe Trade Centre SA („GTC”) umowę sprzedaży 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. W wyniku powyżej transakcji Polnord całkowicie zbył posiadane udziały w Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.
- zbył 50% udziałów w spółce PLP Development Group ZSA w Rosji.

Na powyższych transakcjach POLNORD SA wypracował zysk w łącznej kwocie 1.712 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 kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych	1 304	1 309
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Razem	1 304	1 309

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	11 784	14 872
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 643	1 653
Świadczenia po okresie zatrudnienia	516	
Odprawy emerytalne		49
Razem	13 943	16 574

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:

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

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		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego		8 292
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(992)	
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	16 634	(16 325)
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	15 642	(8 033)

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres zakończony dnia 31.12.2012 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 liczonym według efektywnej stawki podatkowej:	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	68 985	81 893
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	(2 762)	173
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	66 223	82 066
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	12 582	15 593
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(992)	
Nieujęte straty podatkowe		
Podatkowe ulgi inwestycyjne		
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	11 965	1 527
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania	(7 913)	(774)
Różnica stawek podatkowych innych krajów		
Pozostałe		(24 379)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	15 642	(8 033)
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	15 642	(8 033)
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej		
Razem	15 642	(8 033)

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

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z wysokimi odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w krajach, w których działa jednostka, jest znacznie wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Nota 13.3 - Odroczony 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)	1 366
Odsetki naliczone - niezapłacone	4 666	4 744
Wycena kontraktów deweloperskich	(25)	8
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	2 850	
Wycena nieruchomości	15 103	(24 178)
Środki trwałe w leasingu finansowym	(67)	(504)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	21 284	(18 564)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	1 128	1 008
Różnice kursowe	6	(621)
Odsetki naliczone - niezapłacone	(957)	753
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami		
Wycena kontraktów deweloperskich	(29)	23
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	4 334	(3 517)
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	(56)	(554)
Odpis aktualizujący zapasy		
Wycena należności zdyskontowanej GTC	(324)	(313)
Rezerwa na odprawy emerytalne	(1)	(4)
Wynik na aporcje	(31)	
Odpisy aktualizujące aktywa	580	986
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	4 650	(2 239)
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 634	(16 325)

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

Nota 13.4 - Odroczonego podatek dochodowy - Bilans	31.12.2012	31.12.2011
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	392	1 635
Odsetki naliczone - niezapłacone	19 489	14 823
Wycena kontraktów deweloperskich		25
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	2 850	
Środki trwale w leasingu finansowym	92	159
Wycena nieruchomości	15 103	
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	37 926	16 642
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	4 077	2 949
Różnice kursowe	8	2
Odsetki naliczone - niezapłacone	996	1 953
Wycena kontraktów deweloperskich	8	37
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	4 334	
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	57	113
Wycena należności zdyskontowanej GTC	1 234	1 558
Rezerwa na odprawy emerytalne	37	38
Wynik na aporcje		31
Odpisy aktualizujące aktywa	1 566	986
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	12 317	7 667
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(25 609)	(8 975)

14. Działalność zaniechana

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

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:		
Strata netto przypisana działalności zaniechanej	(2 762)	173

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

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		
Pozostałe aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		
Zobowiązania		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Kredyty i pożyczki		
Pozostałe zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	3 260	1 001
Zobowiązania netto przypisane działalności zaniechanej	42	(2 474)

Nie wystąpiły przepływy środków pieniężnych netto dotyczące działalności zaniechanej.

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. Spółka tworzy taki fundusz i dokonuje okresowych odpisów w wysokości odpisu podstawowego. Celem Funduszu jest subsydiowanie działalności socjalnej Spółki, pożyczek udzielonych jej pracownikom oraz pozostałych kosztów socjalnych.

Tabele poniżej przedstawiają analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

Nota 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	78
Środki pieniężne	113	62
Zobowiązania z tytułu Funduszu	66	131
Saldo po skompensowaniu	80	9
Odpisy na Fundusz w okresie obrotowym	83	100

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

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 (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 nocy 17 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej POLNORD SA za 2009 r. W 2010 roku nie miała miejsca nowa emisja obligacji zamiennych. W 2011 r. dokonano emisji 220 obligacji zamiennych serii C, co szerzej opisano w nocy 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.

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

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	50 581	90 099
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(2 762)	173
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	53 343	89 926
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	24 052 361	23 196 526
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	2.10	3.88
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)	2.22	3.88

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	50 581	90 099
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(2 762)	173
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	53 343	89 926
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje	10 088	12 117
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	60 669	102 216
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	63 431	102 043
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)	2.30	3.88
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)	2.40	3.87

17. Inne całkowite dochody

W 2012 roku nie wystąpiły.

18. Dywidendy wypłacone

W 2012 roku nie miała miejsca wypłata dywidend.

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

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
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	38	662	599	1 191	120	1 692	4 302
Zwiększenia stanu		9 234	246	120	84	30	9 714
Zakup		9 234	89	120	84	17	9 544
Leasing							
Przeniesienie			157			13	170
Zmniejszenia stanu	(33)	(395)	(383)	(729)	(170)	(252)	(1 962)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(232)	(237)	(318)		(252)	(1 039)
Sprzedaż	(33)	(163)	(89)	(223)			(508)
Przeniesienie					(170)		(170)
Likwidacja			(57)	(188)			(245)
Wartość netto na dzień 31.12.2012	5	9 501	462	582	34	1 470	12 054
Na dzień 01.01.2012							
Wartość brutto	38	862	1 532	2 343	120	2 454	7 349
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(200)	(933)	(1 152)		(762)	(3 047)
Wartość netto	38	662	599	1 191	120	1 692	4 302
Na dzień 31.12.2012							
Wartość brutto	5	9 883	1 510	817	34	2 486	14 735
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(382)	(1 048)	(235)		(1 016)	(2 681)
Wartość netto	5	9 501	462	582	34	1 470	12 054

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 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	38	686	3 517	805	40	956	6 042
Zwiększenia stanu			421	887	682	956	2 946
Zakup			43	281	682	731	1 737
Leasing				606			606
Przeniesienie			378			225	603
Zmniejszenia stanu		(24)	(3 339)	(501)	(602)	(220)	(4 686)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(24)	(557)	(364)		(220)	(1 165)
Sprzedaż				(137)			(137)
Przeniesienie					(602)		(602)
Likwidacja			(2 782)				(2 782)
Wartość netto na dzień 31.12.2011	38	662	599	1 191	120	1 692	4 302
Na dzień 01.01.2011							
Wartość brutto	38	862	4 371	2 036	40	1 498	8 845
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(176)	(854)	(1 231)		(542)	(2 803)
Wartość netto	38	686	3 517	805	40	956	6 042
Na dzień 31.12.2011							
Wartość brutto	38	862	1 532	2 343	120	2 454	7 349
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(200)	(933)	(1 152)		(762)	(3 047)
Wartość netto	38	662	599	1 191	120	1 692	4 302

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wartość bilansowa maszyn i urządzeń oraz środków transportu użytkowanych na dzień 31.12.2012 roku na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosi 481 tys. PLN (841 tys. PLN 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		225 677
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	340 321	(225 677)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	79 491	
Odpisy aktualizujące		
Bilans zamknięcia	419 812	

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 409.365 tys. PLN.

Spółka nie posiada nieruchomości inwestycyjnych generujących przychody z czynszów oraz nie ponosi bezpośrednich kosztów operacyjnych powstałych z inwestycji.

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 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	115	675	23	24	837
Zwiększenia stanu	6	242	225	4	477
Zakup	3	11	225	4	243
Przeniesienie	3	231			234
Zmniejszenia stanu	(33)	(210)	(235)	(22)	(500)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości					
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(33)	(210)		(22)	(265)
Przeniesienie			(235)		(235)
Wartość netto na dzień 31.12.2012	88	707	13	6	814
Na dzień 01.01.2012					
Wartość brutto	146	955	23	85	1 209
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(31)	(280)		(61)	(372)
Wartość netto	115	675	23	24	837
Na dzień 31.12.2012					
Wartość brutto	152	1 198	13	89	1 452
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(64)	(491)		(83)	(638)
Wartość netto	88	707	13	6	814

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 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	44	130	583		757
Zwiększenia stanu	85	662	167	42	956
Zakup	12	7	167	42	228
Przeniesienie	73	655			728
Zmniejszenia stanu	(14)	(117)	(727)	(18)	(876)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości					
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(14)	(113)		(18)	(145)
Przeniesienie		(4)	(727)		(731)
Wartość netto na dzień 31.12.2011	115	675	23	24	837
Na dzień 01.01.2011					
Wartość brutto	61	298	583	62	1 004
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(17)	(168)		(62)	(247)
Wartość netto	44	130	583		757
Na dzień 31.12.2011					
Wartość brutto	146	955	23	85	1 209
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(31)	(280)		(61)	(372)
Wartość netto	115	675	23	24	837

Noty do 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 jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone

Nabycie i zbycie jednostek gospodarczych

- 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.
- 02.07.2012 r. POLNORD SA zbył wszystkie będące w jego posiadaniu udiały (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 jedynego wspólnika spółki tj. POLNORD SA, z kwoty 750,- zł do kwoty 256,- zł.
- 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 powyżej transakcji Polnord całkowicie zbył posiadane udiały w Centrum Handlowe Wilanów 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

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

niniejszego sprawozdania podwyższenie kapitału nie zostało jeszcze zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy.

Nota 22.1 - Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Nazwa jednostki	Wartość akcji/udziałów	Wartość akcji/udziałów
<i>Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.</i>	123 500	123 500
<i>PD Development Sp. z o.o.</i>	27 008	27 008
<i>PLP Development Group ZSA</i>		1 080
<i>Pomorskie Biuro Projektów Gel Sp. z o.o.</i>		226
<i>OSIEDLE TECZOWY LAS PD DEVELOPMENT sp.z o.o. SKA</i>	4 980	4 980
<i>POLNORD APARTAMENTY Sp. z o.o.</i>	52	52
<i>POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.</i>	12 635	12 635
<i>POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.</i>	53	53
<i>POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.</i>	53	53
<i>POLNORD WARSZAWA WILANÓW I Sp. z o.o.</i>	53	53
<i>POLNORD WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o.</i>	8 586	25 148
<i>POLNORD WARSZAWA WILANÓW IV Sp. z o.o.</i>	703	703
<i>POLNORD SOPOT II Sp. z o.o.</i>	25 178	53
<i>POLNORD Szczecin I Sp. z o.o.</i>	53	53
<i>HYDROSPOL Sp. z o.o. w likwidacji</i>		
<i>STROJ DOM Z.S.A</i>	20 546	20 546
<i>CENTRUM HANDLOWE WILANÓW Sp. z o.o.</i>		48 870
<i>POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp.z o.o.</i>	225 608	225 608
<i>POLNORD MARKETING Sp. z o.o.</i>	746	746
<i>POLNORD WILANÓW B2 Sp. z o.o.</i>	51	51
Razem	449 805	491 418

23. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Nota 23 - Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Akcje/ Udziały w spółkach nienotowanych na giełdzie	38 989	19 034
Akcje spółek notowanych na giełdzie	14 410	16 453
Inne		
Razem aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	53 399	35 487

24. Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)

Nota 24 - Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Pożyczki udzielone	2 623	4 742
Inne		
Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	2 623	4 742

25. Świadczenia pracownicze

25.1. 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 25.1 - 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	

25.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

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

Nota 25.2 - Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Zmiany rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych		
Na początek okresu sprawozdawczego	198	219
Utworzenie rezerwy	6	78
Koszty wypłaconych świadczeń		
Rozwiązanie rezerwy	(8)	(99)
Zmiana składu Grupy		
Na koniec okresu sprawozdawczego	196	198
Założenia przyjęte przez aktuarusza na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązania:		
Stopa dyskontowa (%)	5.93%	5.93%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	3.50%	3.50%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3.50%	3.50%

25.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy wyniosły w 2012 roku 516 tys. PLN zaś w 2011 roku 1.085 tys. PLN.

26. Zapasy

Nota 26 - Zapasy	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Materiały (według ceny nabycia)	292	297
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	14 606	13 552
Produkty gotowe:	159	544
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	159	547
Według wartości netto możliwej do uzyskania	159	544
Towary	80 847	449 883
Zaliczki na dostawy		14 213
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	95 904	478 489

W 2012 i 2011 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartości zapasów (towarów). Posiadane zapasy nie stanowią zabezpieczeń spłaty zobowiązań finansowych.

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

27. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Transakcje z podmiotami powiązanymi są przeprowadzane na warunkach rynkowych. Zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwy dla należności handlowych.

Nota 27 - Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Należności od jednostek powiązanych, w tym:	65 943	96 224
- Należności z tytułu dostaw i usług,	63 584	96 224
- Inne	2 359	
Należności od jednostek stowarzyszonych		
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	112 007	88 045
- Należności z tytułu dostaw i usług	66 993	4 499
- Inne	45 014	83 546
Należności budżetowe		
Należności ogółem (netto)	177 950	184 269
Odpis aktualizujący należności	1 410	1 415
Należności brutto	179 360	185 684

28. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Nota 28 - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Środki pieniężne w banku i w kasie	17 651	4 006
Lokaty krótkoterminowe		
Razem	17 651	4 006
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	17 651	4 006
Lokaty krótkoterminowe		
Kredyty w rachunkach bieżących		
Razem	17 651	4 006
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem	17 651	4 006

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

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

29. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe

29.1. Kapitał podstawowy

Nota 29.1 - 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

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

W okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012 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.

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. 25.1 dodatkowych informacji i objaśnień).

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

29.1.1.1.1 Wartość nominalna akcji

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

29.1.1.1.2 Prawa akcjonariuszy

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

29.1.1.1.3 Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

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.

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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.

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

29.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad wartością nominalną pomniejszonej o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego. Ponadto kapitał zapasowy powstał z ustawowych odpisów z zysków generowanych w poprzednich latach obrotowych, a także z nadwyżek z podziału zysku ponad wymagany ustawowo odpis. Na kapitał zapasowy składają się również wycena oddziału zagranicznego oraz fundusz z aktualizacji wyceny dotyczący sprzedanych środków trwałych. W bilansie nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej została pokazana w odrębnej pozycji.

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.

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

29.3. Pozostałe kapitały

Nota 29.3 - Pozostałe kapitały	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem
Na dzień 01.01.2011	12 461	56 085	29 889	98 435
Inne całkowite dochody netto:				
Pozostałe				
Podatek odroczone z tyt. powyższych korekt				
Pozostałe		35 597		35 597
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego		35 597		35 597
Na dzień 31.12.2011	12 461	91 682	29 889	134 032
Na dzień 01.01.2012	12 461	91 682	29 889	134 032
Inne całkowite dochody netto:				
Pozostałe				
Podatek odroczone z tyt. powyższych korekt				
Pozostałe		90 099		90 099
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego		90 099		90 099
Na dzień 31.12.2012	12 461	181 781	29 889	224 131

29.4. Charakter i cel pozostałych kapitałów

Kapitał z aktualizacji wyceny

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

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

30. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Nota 30 - Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki		
	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
KRÓTKOTERMINOWE		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	157	224
Obligacje i bony dłużne	141 100	191 408
Kredyty w rachunku bieżącym	23 538	7 182
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	394	367
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	165 189	199 181
DŁUGOTERMINOWE		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	144	373
Obligacje i bony dłużne	201 000	187 500
Kredyty bankowe i pożyczki:	51 936	-
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	253 080	187 873

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

Wykaz kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2012 rok (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 na nieruchomości; Weksel in blanco
	34 000	PLN	34 000		WIBOR 1M + marża	2014-05-31	Hipoteka na nieruchomości; Weksel in blanco
PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.	6 050	PLN	394	394	WIBOR 6M + marża	7 dni od wypow iedzenia umow y	Weksel in blanco
Razem			52 330	394			

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 na nieruchomości; Weksel in blanco
Razem			25 000	23 538			

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
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 serii A,B,C	65 500	PLN	66 545	66 545	WIBOR 3M + marża	22.01.2013 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii F	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	Obligacje niezabezpieczone
Obligacje zwykłe	8 500	PLN	8 689	189	WIBOR 6M + marża	20.09.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Obligacje niezabezpieczone
Razem			342 100	141 100			

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wykaz kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2011 rok (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
PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.	6 050	PLN	367	367	WIBOR 6M + marża	7 dni od wypowiedzenia umowy	Weksel in blanco
Razem			367	367			
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	Hipoteka na nieruchomości; Weksel in blanco
DZ BANK POLSKA SA	57 000	PLN	57 000	2 615	WIBOR RB+ marża	2012-07-31	Hipoteka na nieruchomości; Weksel in blanco
Razem			82 000	7 182			

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
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	Term in 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 sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

31. Rezerwy

31.1. Zmiany stanu rezerw

Nota 31.1 - Rezerwy	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na roboty poprawkowe	Rezerwy na kary umowne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Na dzień 01.01.2012	198			10 172	30 578	1 775	42 723
Utworzone w ciągu roku obrotowego	6			3 235	4 933	2 250	10 424
Wykorzystane	(8)					(180)	(188)
Rozwiązanie							
Na dzień 31.12.2012	196			13 407	35 511	3 845	52 959
Krótkoterminowe				13 407	35 511	3 845	52 763
Długoterminowe	196						196

Nota 31.2 - Rezerwy	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na roboty poprawkowe	Rezerwy na kary umowne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Na dzień 01.01.2011	219			7 161	27 676	2 634	37 690
Utworzone w ciągu roku obrotowego	78			4 041	5 420		9 539
Wykorzystane							
Rozwiązanie	(99)			(1 030)	(2 518)	(859)	(4 506)
Korekta prezentacyjna							
Na dzień 31.12.2011	198			10 172	30 578	1 775	42 723
Krótkoterminowe				10 172	30 578	1 775	42 525
Długoterminowe	198						198

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

Nota 32 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych	16 436	10 171
Wobec jednostek pozostałych	8 097	3 783
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług	24 533	13 954
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	377	12 422
Podatek dochodowy od osób fizycznych	156	165
Pozostałe	169	191
Razem zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	702	12 778
Pozostałe zobowiązania		
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	35	19
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	1 360	1 408
Inne zobowiązania	187	219
Razem pozostałe zobowiązania	1 582	1 646
Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:		
Niewykorzystanych urlopów		
Premii		
Inne	2 084	184
Razem rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:	2 084	184

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

- Transakcje z podmiotami powiązanymi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane.

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

33. Zobowiązania warunkowe

33.1. Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – Spółka jako leasingobiorca

Nie występuje.

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

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

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

Nota 33.2 - Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu		Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Opłaty minimalne			
W okresie 1 roku		182	274
W okresie od 1 do 5 lat		152	410
Minimalne opłaty leasingowe ogółem		334	684
Minus koszty finansowe		(33)	(87)
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych		301	597

Wartość bieżąca opłat		Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
W okresie 1 roku		157	224
W okresie od 1 do 5 lat		144	373
Minimalne opłaty leasingowe ogółem		301	597
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych		301	597

33.3. Inne zobowiązania warunkowe

Udzielone i otrzymane poręczenia

W 2012 r. Spółka udzieliła następujących poręczeń:

PORĘCZENIA UDZIELONE PRZEZ POLNORD SA					
Lp.	Spółka	Poręczenie	Termin obowiązywania		Kwota w tys. zł
			Od	Do	
1	Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord SA)	obligacji wyemitowanych przez PNI w wysokości 60 mln zł	02.08.2012	20.08.2019	65 000
2	Polnord Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord SA)	obligacji wyemitowanych przez PNI w wysokości 8,5 mln zł	19.09.2012	21.09.2019	10 000
3	Polnord Wilanów B2 Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord SA)	kredytu w Banku BPS w wysokości 16,2 mln zł	21.12.2012	31.12.2019	16 200
	RAZEM:				91 200

W 2012 r. Polnord nie otrzymał żadnych poręczeń i gwarancji.

Zobowiązanie warunkowe

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

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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 pomniejszych 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 38.956 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. 38.956 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, zdaniem Spółki jednocześnie potwierdza rozpoznaną wartość przychodu.

Podsumowując powyższe - przychody z odszkodowań zostały ujęte w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” w łącznej kwocie 107.023 tys. zł. Wartość księgową aktywów oraz pozostałych kosztów związanych z rozpoznanymi przychodami wykazano w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” w wysokości 22.553 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. Warszawę (a tym samym zapłaty całości kwoty dodatkowej) w drugiej połowie 2013 roku, stąd ryzyko niedotrzymania wskazanego terminu jest niewielkie.

33.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31.12.2012 r. nie występują zobowiązania inwestycyjne.

33.5. 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 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.

33.6. Gwarancje

W 2012 r. POLNORD SA nie udzielił gwarancji.

33.7. Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 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 następca prawny. W toku postępowania organy podatkowe wydały szereg decyzji ustalających i zabezpieczających, od których Spółka wносиła odwołania.

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

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

STAN PRAWNY:

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

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

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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 zakończonych 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.

34. Informacje o podmiotach powiązanych

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

34.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane są na warunkach rynkowych.

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań według stanu na dzień 31.12.2012

Podmiot powiązany	POLNORD MARKETING S p. z o.o.	POLNORD – NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.	Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	STROJ DOM ZSA	POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.	PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-
2. Należności długoterminowe	-	-	-	-	-	5 954
a) z tytułu dostaw i usług						
b) pozostałe (dopłaty do kapitału)						5 954
3. Należności krótkoterminowych	152	316	678	-	24 599	29
a) z tytułu dostaw i usług	152	316	678		24 599	29
b) pozostałe						
4. Inwestycje krótkoterminowe - udzielone pożyczki	1 435	38 762	85 837	3 548	67 431	5 061
5. Inne rozliczenia międzyokresowe						
Razem aktywa	1 587	39 078	86 515	3 548	92 030	11 044
6. Zobowiązania długoterminowe	-	68 500	-	-	-	394
a) pożyczki / obligacje		68 500				394
b) pozostałe						
7. Zobowiązania krótkoterminowe	4 626	2 062	-	-	11	13 023
a) z tytułu dostaw i usług	4 626	82			11	11 665
b) pożyczki / obligacje		1 980				
c) niewniesione dopłaty do kapitału						
d) pozostałe						1 358
Razem zobowiązania	4 626	70 562	-	-	11	13 417

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań według stanu na dzień 31.12.2012

Podmiot powiązany	OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. SKA	Polnord Łódź I Sp. Z o.o.	Polnord Łódź II Sp. Z o.o.	Polnord Łódź III Sp. Z o.o.	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.	POLNORD –WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o.
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-
2. Należności długoterminowe	-	-	12 467	8 300	-	-
a) z tytułu dostaw i usług						
b) pozostałe (dopłaty do kapitału)			12 467	8 300		
3. Należności krótkoterminowych	5 431	652	3 497	3 205	3 118	686
a) z tytułu dostaw i usług	5 431	652	3 497	3 205	3 118	686
b) pozostałe						
4. Inwestycje krótkoterminowe - udzielone pożyczki	2 663	4 093	65 280	61 321	54 388	2 983
5. Inne rozliczenia międzyokresowe						
Razem aktywa	8 094	4 745	81 244	72 826	57 506	3 669
6. Zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-	-	-
a) pożyczki / obligacje						
b) pozostałe						
7. Zobowiązania krótkoterminowe	-	-	-	-	1	2
a) z tytułu dostaw i usług					1	2
b) pożyczki / obligacje						
c) niewniesione dopłaty do kapitału						
d) pozostałe						
Razem zobowiązania	-	-	-	-	1	2

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań według stanu na dzień 31.12.2012

Podmiot powiązany	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.	SURPLUS Sp. z o.o.	SURPLUS Sp. Z o.o. SKA	Razem
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-	-
2. Należności długoterminowe	3 376	-	7 072	-	-	-	37 169
a) z tytułu dostaw i usług							-
b) pozostałe (dopłaty do kapitału)	3 376		7 072				37 169
3. Należności krótkoterminowych	2 432	271	5 507	4 321	5	169	55 068
a) z tytułu dostaw i usług	2 432	271	5 507	4 321	5	169	55 068
b) pozostałe							-
4. Inwestycje krótkoterminowe - udzielone pożyczki	29 536	2 372	31 632	20 618	78		477 038
5. Inne rozliczenia międzyokresowe							
Razem aktywa	35 344	2 643	44 211	24 939	83	169	569 275
6. Zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-			68 894
a) pożyczki / obligacje							68 894
b) pozostałe							-
7. Zobowiązania krótkoterminowe	10	-	39	-			19 774
a) z tytułu dostaw i usług	10		39				16 436
b) pożyczki / obligacje							1 980
c) niewniesione dopłaty do kapitału							-
d) pozostałe							1 358
Razem zobowiązania	10	-	39	-	-	-	88 668

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

Przychody wzajemnych transakcji w okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012 - przychody w PLN

	POLNORD MARKETING S p. z o.o.	POLNORD – NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.	Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	PLP Development Group ZSA	STROJ DOM ZSA	POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.	PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.
Wyszczególnienie							
1. Sprzedaż	144	143	337	-	-	9 605	122
a) produkty							
b) usługi	144	143	337			9 605	122
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		34 220					
3. Pozostałe przychody operacyjne							
4. Ze sprzedaży środków trwałych							
5. Przychody finansowe	109	3 092	5 280	1 146	100	3 418	348
Razem	253	37 455	5 617	1 146	100	13 023	470

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

Przychody wzajemnych transakcji w okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012 - przychody w PLN

	OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. SKA	Polnord Łódź I Sp. Z o.o.	Polnord Łódź II Sp. Z o.o.	Polnord Łódź III Sp. Z o.o.	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.	POLNORD –WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o.	POLNORD –WARSZAWA WILANÓW IV Sp. z o.o.
Wyszczególnienie							
1. Sprzedaż	4 050	69	1 093	67	5 005	494	1 847
a) produkty							
b) usługi	4 050	69	1 093	67	5 005	494	1 847
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów							
3. Pozostałe przychody operacyjne							
4. Ze sprzedaży środków trwałych							
5. Przychody finansowe	153	255	4 013	4 096	3 667	359	1 539
Razem	4 203	324	5 106	4 163	8 672	853	3 386

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

Przychody wzajemnych transakcji w okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012 - przychody w PLN

Wyszczególnienie	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
1. Sprzedaż	186	2 266	1 660	520	27 608
a) produkty					-
b) usługi	186	2 266	1 660	520	27 608
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów					34 220
3. Pozostałe przychody operacyjne					-
4. Ze sprzedaży środków trwałych					-
5. Przychody finansowe		2 113	1 125		30 813
Razem	186	4 379	2 785	520	92 641

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

Zakupy i koszty wzajemnych transakcji w okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012 - zakup w PLN

Wyszczególnienie	POLNORD MARKETING S p. z o.o.	POLNORD – NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.	PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.	POLNORD –WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o.	Razem
1. Zakupy	3 889	240	-	3 058	7 187
a) materiałów					-
b) usług	3 889	240			4 129
c) pozostałe koszty				3 058	3 058
2. Zakupy towarów					-
3. Pozostałe koszty operacyjne			16 734		16 734
4. Zakup środków trwałych			9 129		9 129
5. Koszty finansowe		1 980	27		2 007
Razem	3 889	2 220	25 890	3 058	35 057

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

34.2. Jednostka Dominująca

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

34.3. Podmiot o znaczącym wpływie

Podmiotem mającym znaczący wpływ na Spółkę na dzień 31.12.2012 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.

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

Nota 34.3 - Informacje o podmiotach powiązanych spoza grupy Polnord SA

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

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	661	9 592	10 873
4. Stan Zobowiązań długoterminowych				-
a) pożyczki				-
b) pozostałe				-
5. Stan zobowiązań krótkoterminowych	-	-		-
a) z tytułu dostaw i usług				-
b) pożyczki				-
Razem zobowiązania	-	-	-	-

Przychody wzajemnych transakcji 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 wzajemnych transakcji z jednostką 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

34.4. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

W 2012 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu.

34.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W 2012 r. nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu.

34.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej

Nota 34.6 - Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej -ZARZĄD	Za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Za okres od 01.01.2011 do 31.12.2011
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	3 987	3 555
Świadczenia po okresie zatrudnienia		331
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	219	
Inne - umowy opcji, o świadczenia dodatkowe		413
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej	4 206	4 299
Zarząd	4 206	4 299
Rada Nadzorcza	500	473
Razem	4 706	4 772

35. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

35.1. Czynniki ryzyka finansowego

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, obligacje i leasing finansowy. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki oraz Grupy. Spółka 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 nie zawierają transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki 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.

35.2. Ryzyko kredytowe

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

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

35.3. Ryzyko kursowe

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

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%	29 650	80%	37 062	(7 412)
obniżenie o 10%	33 356	90%	37 062	(3 706)
brak zmiany	37 062	100%	37 062	
powiększenie o 10%	40 768	110%	37 062	3 706
powiększenie o 20%	44 474	120%	37 062	7 412

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

35.4. Ryzyko stopy procentowej

Spółka 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 Spółka posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczące wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywanych gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych. Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2012, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Niezależnie od obecnej sytuacji Spółka 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 Spółki.

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2012	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
PLN	1%	(4 149)
PLN	-1%	4 149

35.5. Ryzyko związane z płynnością

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

36. Instrumenty finansowe

36.1. Wartości godziwe

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

36.2. Ryzyko stopy procentowej

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

POLNORD SA
 Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01.01.2012 do dnia 31.12.2012
 Dodatkowe informacje i objaśnienia
 (w tysiącach złotych)

Nota 36.2 - Ryzyko stopy procentowej

Stan na 31.12.2012

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		51 936					51 936
Pożyczka PD DEVELOPMENT	394						394
Obligacje	141 100	18 500	114 000	68 500			342 100
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	157	143	1				301
OGÓŁEM	165 189	70 579	114 001	68 500	-	-	418 269

Stan na 31.12.2011

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
Pożyczka PD DEVELOPMENT	367						367
Obligacje	191 408	187 500					378 908
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	224	228	143	2			597
OGÓŁEM	199 181	187 728	143	2	-	-	387 054

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

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

36.3. Rachunkowość zabezpieczeń

W Spółce nie występowały instrumenty obligujące stosowanie rachunkowości zabezpieczeń.

37. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Spółce kształtowało się następująco:

Nota 37 - Struktura zatrudnienia	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2011
Zarząd Jednostki	3	4
Administracja	49	62
Dział sprzedaży	3	8
Pozostali	13	17
Razem	68	91

38. 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 234 tys. PLN, z tego 144 tys. PLN za badanie rocznego jednostkowego i skonsolidowanego, natomiast 85 tys. PLN za przegląd śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz 5 tys. PLN za przygotowanie materiałów.

39. 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.6. Sprawozdania Zarządu.
- 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.4. Sprawozdania Zarządu.
- 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.

- 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 Wesołowski

Tomasz Sznajder

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Katarzyna Brzózka

Główny Księgowy