

POLNORD SA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

**SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI
FINANSOWEJ**

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**za okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia 2007 roku (w tysiącach złotych)**

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	44 457	226
<i>od jednostek powiązanych</i>	9 970	
Przychody ze sprzedaży usług	20 689	1 720
<i>od jednostek powiązanych</i>	1 256	
Przychody z wynajmu	336	1
<i>od jednostek powiązanych</i>	284	
Przychody ze sprzedaży	65 482	1 947
Koszt własny sprzedaży	(46 281)	(1 800)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	19 201	147
Koszty sprzedaży		
Koszty ogólnego zarządu	(27 398)	(807)
Pozostałe przychody operacyjne	39 260	4 240
Pozostałe koszty operacyjne	(6 740)	(10 218)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	24 323	(6 638)
Przychody finansowe	2 514	5
Koszty finansowe	(4 877)	(7 917)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej		
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej		
Zysk (strata) brutto	21 960	(14 550)
Podatek dochodowy	(5 372)	14 921
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	16 588	371
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	71 334	(56 552)
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	87 922	(56 181)
Przypisany:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	87 922	(56 181)
Akcjonariuszom mniejszościowym		
Zysk/(strata) na jedną akcję		
– podstawowy z zysku za rok obrotowy	6,23	(8,02)
– podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej	1,17	0,05
– rozwodniony z zysku za rok obrotowy	6,22	-
– rozwodniony z zysku z działalności kontynuowanej	1,17	-

BILANS

na dzień 31 grudnia 2007 roku (w tysiącach złotych)

	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
AKTYWA		
Aktywa trwałe	279 352	205 801
Rzeczowe aktywa trwałe	2 812	12 172
Nieruchomości inwestycyjne	487	10 762
Wartości niematerialne	32	24
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	175 052	146 048
Inwestycje w jednostkach stow. wycenianych metodą praw własności		
Aktywa finansowe	32 923	1 618
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	11 166	24 308
Należności długoterminowe	56 880	10 869
Kwoty należne od odbiorców		
Wartość firmy		
Pozostałe aktywa trwałe		
Aktywa obrotowe	703 630	207 307
Zapasy	613 876	42 631
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	36 226	89 326
Inwestycje w papiery przeznaczone do obrotu		
Krótkoterminowa część długoterminowych aktywów finansowych		
Kwoty należne od odbiorców	628	23 575
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	41 836	
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych	979	4 859
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 155	
Rozliczenia międzyokresowe	2 067	795
Depozyty krótkoterminowe		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 863	46 121
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2 968	
SUMA AKTYWÓW	985 950	413 108
PASYWA		
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	793 952	83 498
Kapitał podstawowy	34 957	25 271
Nadwyżka z e sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	758 654	156 042
Akcje własne		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		
Pozostałe kapitały rezerwowe	52 615	42 381
Zyski z zatrzymane/ Niepokryte straty	(52 274)	(140 196)
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych		
Kapitał własny ogółem	793 952	83 498
Zobowiązania długoterminowe	10 010	39 321
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	6 301	20 526
Rezerwy	251	1 759
Pozostałe zobowiązania		14 277
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 458	2 759
Rozliczenia międzyokresowe		
Zobowiązania krótkoterminowe	181 063	290 289
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13 195	97 439
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	146	18 648
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	6 210	10 860
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	22 454	80 454
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych	1 029	3 634
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		997
Pozostałe zobowiązania finansowe		
Rozliczenia międzyokresowe	835	31 241
Kwoty należne odbiorcom	125 864	34 413
Rezerwy	11 330	12 603
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	925	
Zobowiązania razem	191 998	329 610
SUMA PASYWÓW	985 950	413 108

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto	111 044	(71 129)
Korekty o pozycje:	(99 428)	(12 741)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		
Amortyzacja	707	1 595
Odsetki i dywidendy, netto	1 921	12 833
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(97 831)	(1 165)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	33 916	(12 096)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	8 678	(6 610)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(10 671)	(5 739)
Zmiana stanu rozliczeń międzykresowych	(31 678)	(7 172)
Zmiana stanu rezerw	(2 780)	5 075
Podatek dochodowy zapłacony	(10 680)	
Pozostałe	8 990	538
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 616	(83 870)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	26 492	5 650
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		135
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	129	4 067
Sprzedaż aktywów finansowych		1 447
Dywidendy otrzymane	32	1
Odsetki otrzymane	331	
Pozostałe	26 000	
Wydatki	(71 273)	(2 608)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(1 175)	(845)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(721)
Nabycie aktywów finansowych	(18 007)	(658)
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych		
Spłata udzielonych pożyczek		(384)
Udzielenie pożyczek	(52 091)	
Pozostałe		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(44 781)	3 042
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	58 964	159 357
Wpływy z tytułu emisji akcji		48 270
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	58 964	110 239
Pozostałe		848
Wydatki	(65 057)	(43 578)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(1 298)	(400)
Spłata pożyczek/kredytów	(59 956)	(39 747)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym		
Odsetki zapłacone	(2 973)	(3 431)
Pozostałe	(830)	
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(6 093)	115 779
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(39 258)	34 951
Różnice kursowe netto		(3)
Środki pieniężne na początek okresu	46 121	11 173
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	6 863	46 121
O ograniczonej możliwości dysponowania	8	3 634

POLNORD SA
Sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2007 do dnia 31 grudnia 2007 roku

Nota 15.3 - Działalność zaniechana	Za okres	Za okres
	od 01.01.2007 do 31.12.2007	od 01.01.2006 do 31.12.2006
Przepływy z środków pieniężnych netto		
Przepływy z działalności operacyjnej	(13 376)	(93 629)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(3)	4 084
Przepływy z działalności finansowej	(777)	90 108
Wpływy / (wypływy) środków pieniężnych netto	(14 156)	563

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

Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki z zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Razem
Na dzień 01.01.2007	25 271	156 042		35 584	(140 196)	(140 196)		76 701
Korekty błędów								
Zmiany zasad rachunkowości				6 797				6 797
Na dzień 01.01.2007 (po przekształceniu)	25 271	156 042		42 381	(140 196)	(140 196)		83 498
Zysk/ strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży								
Zysk/ strata z tytułu wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych								
Różnice kursowe z przeszacowania				(350)				(350)
Przychody/koszty za rok obrotowy rozpoznane bezpośrednio w kapitale własnym								
Zysk / strata za rok obrotowy					87 922		87 922	87 922
Przychody/koszty za rok obrotowy ogółem								
Emisja akcji	9 686	603 638						613 324
Koszt emisji akcji		(1 026)						(1 026)
Płatności w formie akcji własnych								
Odroczony podatek								
Nabycie udziałów mniejszości								
Wypłata dywidendy								
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego								
Sprzedaż oddziału				(20)				(20)
Program Opcji Menedżerskich				10 604				10 604
Na dzień 31.12.2007	34 957	758 654		52 615	(52 274)	(140 196)	87 922	793 952

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki z zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Razem
Na dzień 01.01.2006	7 320	16 355		19 438	(8 803)	(8 803)		34 310
Korekty błędów					(73 315)	(73 315)		(73 315)
Zmiany zasad rachunkowości								
Na dzień 01.01.2006 (po przekształceniu)	7 320	16 355		19 438	(82 118)	(82 118)		(39 005)
Zysk/ strata z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży								
Zysk/ strata z tytułu wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych								
Różnice kursowe z przeszacowania				(103)				(103)
Przychody/koszty za rok obrotowy rozpoznane bezpośrednio w kapitale własnym								
Zysk / strata za rok obrotowy					(56 181)		(56 181)	(56 181)
Przychody/koszty za rok obrotowy ogółem								
Emisja akcji	17 951	143 500						161 451
Koszt emisji akcji		(3 813)						(3 813)
Płatności w formie akcji własnych								
Odroczony podatek								
Nabycie udziałów mniejszości								
Wypłata dywidendy								
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				1 897	(1 897)	(1 897)		
Kapitał przejęty na skutek fuzji				8 921				8 921
Nadwyżka wartości aportu nad wartością emisyjną				12 191				12 191
Inne				37				37
Na dzień 31.12.2006	25 271	156 042		42 381	(140 196)	(84 015)	(56 181)	83 498

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Informacje ogólne

Sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje okres od 01 stycznia 2007 do 31 grudnia 2007 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres od 01 stycznia 2006 do 31 grudnia 2006.

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

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

Spółce nadano numer statystyczny REGON 742457.

Czas trwania Spółki na dzień 31 grudnia 2007 jest nieoznaczony.

Sprawozdanie finansowe Spółki zawiera dane łączne Oddziału w Eschborn w Niemczech wykazane w działalności zaniechanej.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki dominującej jest:

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

2. Informacja o jednostkach powiązanych

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

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

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość udziałów (akcji) w posiadaniu POLNORD S.A. w zł	% kapitału/głosów
1.	POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	Łódź	2.750.000	100,00 %
2.	POLNORD - ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	Łódź	50.000	100,00 %
3.	POLNORD - ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	Łódź	50.000	100,00 %
4.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
5.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW II Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
6.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW III Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
7.	PD Development Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
8.	OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD Development Sp. z o.o. S.K.A.	Gdańsk	4.980.000	99,60 %
9.	POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
10.	POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
11.	PROKOM - Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	100.000	100,00 %

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

12.	POLNORD Sopot I Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
13.	Lublin Property I Sp. z o.o.	Lublin	50.000	100,00 %
14.	POLNORD – INVEST Sp. z o. o.	Warszawa	11.867.000	100,00 %
15.	OSIEDLE ZIELONE – NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	Gdynia	226.000	100,00 %
16.	POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
17.	Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o. o.	Sopot	226.000	90,22 %
18.	PMK BAU UND BAUBETREUUNGS GmbH w likwidacji	Eschborn (Niemcy)	36.468	60,00 %
19.	PLP Development Group Z.S.A.	Nowosybirsk (Rosja)	1.103.525	50,00 %
20.	POLNORD-Kokoszki Sp. z o.o.	Gdańsk	25.000	50,00 %
21.	FADESA PROKOM POLSKA Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000	49,00 %
22.	FPP Powsin Sp. zo.o. *	Warszawa	24.500	49,00 %
23.	Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. **	Warszawa	17.000	34,00 %
24.	Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. **	Warszawa	4.999.500	33,33 %
25.	HYDROSSPOL Sp. z o. o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30,00 %

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

** zależność pośrednia poprzez PROKOM - PROJEKT Sp. z o.o.

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

3. Skład Zarządu Spółki

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

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

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

Rada Nadzorcza POLNORD SA, na posiedzeniu:

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

- c) w dniu 31.10.2007 r. powołała, na wniosek Prezesa Zarządu, z dniem 01.11.2007 r. Pana Andrzeja Podgórskiego na Wiceprezesa Zarządu Spółki bieżącej kadencji.
Ponadto określiła liczebność Członków Zarządu bieżącej kadencji na łączną liczbę pięciu osób.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 17 kwietnia 2008 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

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

5.2. Ważne oszacowania i założenia

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

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

6. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego

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

Jednostkowe sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych polskich.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej 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 jednostkowe 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).

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

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 jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

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

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

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

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

W związku ze zmianą zasad wyceny kontraktów deweloperskich spółka wprowadziła także zmianę w zasadach traktowania kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do kosztów finansowania inwestycji, które mogą być bezpośrednio przyporządkowane produkcji w toku, w szczególności nabyciu gruntów i usług budowlanych. Zgodnie z nowo przyjętymi zasadami w okresie przygotowania towaru lub produktu do sprzedaży bądź wytwarzania produktu koszty te aktywuje się jako część kosztu wytworzenia produkcji w toku / część ceny nabycia gruntu. Koszty finansowe ponoszone w uzasadnionym niezbędnym okresie przygotowania gruntu do realizacji kontraktu deweloperskiego podwyższają cenę nabycia gruntu natomiast koszty finansowe ponoszone w okresie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego stanowią część kosztu wytworzenia. W 2007 r. w Spółce nie wystąpiły koszty finansowania aktywowane w koszcie wytworzenia produkcji w toku/cenie nabycia gruntu.

Nota 7.1	Przychody	Koszty	Wynik
MSR 18	33 413 233,60	24 430 119,20	8 983 114,40
MSR 11	26 468 587,40	19 292 839,73	7 175 747,66
Wpływ na wynik 2007 z tyt. zmiany zasad z MSR 18 na MSR 11			-1 807 366,74

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

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

Sprawozdania za okresy porównywalne zostały odpowiednio przekształcone.

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

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

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

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

9. Korekta błędu

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

10. Zmiana szacunków

W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym nie dokonano istotnych zmian szacunków.

11. Istotne zasady rachunkowości

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

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

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

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

11.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

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

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

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

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

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

Różnice kursowe powstałe w wyniku przeliczenia są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym jako jego odrębny składnik. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, zakumulowane odroczone różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

11.3. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

Okresy ekonomicznej użyteczności środków trwałych kształtują się następująco:

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

Spółka nie amortyzuje wartości gruntów.

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

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

11.4. Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

11.5. Koszty finansowania zewnętrznego

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

11.6. Nieruchomości inwestycyjne

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

produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych, ani też przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki.

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie i zakumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych spełniających kryteria zaklasyfikowania ich jako przeznaczone do sprzedaży lub ujętych w grupie do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczone do sprzedaży.

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

11.7. Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

11.8. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to inwestycje o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Spółka 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 Spółka traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią

Poniższa tabela prezentuje metody wyceny aktywów i pasywów finansowych

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

11.9. Utrata wartości aktywów finansowych

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

11.9.1 Aktywa ujmowane według amortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek i należności wycenianych według amortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej efektywnej stopy

procentowej (tj. stopy procentowej ustalonej przy początkowym ujęciu). Wartość bilansową składnika aktywów obniża się, a kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat.

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

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

11.9.2 Aktywa finansowe wykazywane według ceny nabycia

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

11.9.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

11.10. Zapasy

Na zapasy składają się dobra zakupione i przeznaczone do odsprzedaży, na przykład, towary zakupione przez jednostkę w celu ich odsprzedaży lub grunty i inne nieruchomości

przeznaczone do odsprzedaży. Do zapasów zalicza się także wyroby gotowe wyprodukowane lub będące w trakcie wytwarzania ich przez jednostkę gospodarczą, łącznie z materiałami i surowcami oczekującymi na wykorzystanie w procesie produkcji. Zaliczki na zapasy zwiększają odpowiednią pozycję zapasów.

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

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

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

W szczególności do zapasów zaliczamy:

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

11.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

11.12. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

11.13. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

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

11.14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

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

11.15. 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 wypływ korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

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

11.16. Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe

Zgodnie z zakładowymi systemami 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 jest zawieszona.

Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościami, które w

przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne. Zyski i straty z obliczeń są rozpoznawane w rachunku zysków i strat.

11.17. Płatności w formie akcji własnych

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

11.18. Leasing

Spółka jako leasingobiorca

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

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

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

11.19. Przychody

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

11.19.1 Sprzedaż usług, produktów i towarów

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

Kontrakty budowlane w zakresie generalnego wykonawstwa:

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

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

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

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

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

Kontrakty deweloperskie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeżeli stopień zaawansowania nie zakończonego projektu deweloperskiego lub przewidywany, całkowity koszt jego wykonania albo jego wynik nie może być ustalony w sposób wiarygodny, przychód ustalany jest w wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów, jednak nie wyższych od kosztów, których pokrycie w przyszłości

przez zamawiającego jest prawdopodobne. Metoda ta jest określana jest jako „metoda zerowa”.

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

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

Warunek wiarygodnego oszacowania/zabudżetowania kosztów jest spełniony, gdy Spółka dysponuje co najmniej:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.19.2 Odsetki

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

11.19.3 Dywidendy

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

11.19.4 Przychody z tytułu wynajmu

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

11.20. Podatki

11.20.1 Podatek bieżący

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

11.20.2 Podatek odroczony

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

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

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

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

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

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do

częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

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

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

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

11.20.3 Podatek od towarów i usług

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

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

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

11.21. Zysk netto na akcję

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

12. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

Segmenty branżowe

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

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

Nota 12 - Segmenty działalności									
Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007 lub na dzień 31.12.2007	Działalność kontynuowana					Działalność zaniechana			
	Działalność developerska	Generalne wykonastwo	Pozostałe	Pozycje nieprzypisane	Razem	Generalne wykonastwo	Pozostałe	Sprzedaż GW	Pozycje nieprzypisane
Przychody									
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	34 487	19 007	478		53 972	86 318	12 892	131 033	284 215
Sprzedaż między segmentami	9 970		1 540		11 510				11 510
Przychody segmentu ogółem	44 457	19 007	2 018		65 482	86 318	12 892	131 033	295 725
Wynik									
Zysk (strata) segmentu	846	1 173	1 195		3 214	(861)	(898)	95 383	96 838
Koszty przypisane				21 109	21 109	(309)	(3 472)		17 328
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	846	1 173	1 195	21 109	24 323	(1 170)	(4 370)	95 383	114 166
Koszty finansowe netto				(2 363)	(2 363)	(751)	(8)		(3 122)
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej									
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	846	1 173	1 195	18 746	21 960	(1 921)	(4 378)	95 383	111 044
Podatek dochodowy				(5 372)	(5 372)	(7 638)		(10 111)	(23 121)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	846	1 173	1 195	13 374	16 588	(9 559)	(4 378)	85 272	87 923
Aktywa i zobowiązania									
Aktywa segmentu	679 382	37 040	338	266 222	982 982		2 969		985 951
Inwestycja w jednostce stowarzyszonej									
Aktywa przypisane									
Aktywa ogółem	679 382	37 040	338	266 222	982 982		2 969		985 951
Zobowiązania segmentu	165 428	9 534	44	16 068	191 074		925		191 999
Zobowiązania przypisane									
Kapitały własne				793 952	793 952				793 952
Zobowiązania i kapitały ogółem	165 428	9 534	44	810 020	985 026		925		985 951
Pozostałe informacje dotyczące segmentu									
Nakłady inwestycyjne:	2 025				2 025				2 025
Na rzeczowe aktywa trwałe	1 951				1 951				1 951
Na wartości niematerialne i prawne	74				74				74
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	661				661	174	86		921
Amortyzacja wartości niematerialnych	46				46				46
Odписy aktualizujące z tytułu utraty wartości					0				
Odписy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnych					0				
Pozostałe nakłady niepieniężne:	236			7 503	7 739			35 142	42 881
Rezerwa na odpisy emerytalne	236				236				236
Rezerwa na naprawy gwarancyjne									
Rezerwy na roboty poprawkowe								2 133	2 133
Rezerwy na wynagrodzenia i nagrody									
Rezerwy na kary umowne									
Rezerwy na odsetki									
Rezerwy na zobowiązania				6 743	6 743			33 009	39 752
Rezerwy na sprawy sądowe				760	760				760

nsowcoo stanowią jego integralną część

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

Nota 12 - Segmenty działalności								
Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006 lub na dzień 31.12.2006	Działalność kontynuowana				Razem	Działalność zaniechana		
	Działalność developerska	Generalne wykonawstwo	Pozostałe	Pozycje nieprzypisane		Generalne wykonawstwo	Pozostałe	Pozycje nieprzypisane
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	226	1 711	10		1 947	259 047	20 719	
Sprzedaż między segmentami								
Przychody segmentu ogółem	226	1 711	10		1 947	259 047	20 719	
Wynik								
Zysk (strata) segmentu		(187)	10		(177)	(41 215)	(4 840)	
Koszty nieprzypisane				(6 461)	(6 461)			(4 689)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi		(187)	10	(6 461)	(6 638)	(41 215)	(4 840)	(4 689)
Koszty finansowe netto				(7 912)	(7 912)			(5 835)
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej								
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości		(187)	10	(14 373)	(14 550)	(41 215)	(4 840)	(10 524)
Podatek dochodowy				14 921	14 921			27
Zysk (strata) netto za rok obrotowy		(187)	10	548	371	(41 215)	(4 840)	(10 497)
Aktywa i zobowiązania								
Aktywa segmentu	60 935	7 459			68 394	162 674	10 066	
Inwestycja w jednostce stowarzyszonej								
Aktywa nieprzypisane				138 918	138 918			33 056
Aktywa ogółem	60 935	7 459		138 918	207 312	162 674	10 066	33 056
Zobowiązania segmentu	12 554	453			13 007	180 770	1 589	
Zobowiązania nieprzypisane				107 655	107 655			26 589
Kapitały własne				83 498	83 498			
Zobowiązania i kapitały ogółem	12 554	453		191 153	204 160	180 770	1 589	26 589
Pozostałe informacje dotyczące segmentu								
Nakłady inwestycyjne:	6				6	1 448	156	
Na rzeczowe aktywa trwałe	5				5	1 346	156	
Na wartości niematerialne i prawne	1				1	102		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	3				3	969	54	
Amortyzacja wartości niematerialnych	1				1	158		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości								
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnych								
Pozostałe nakłady niepieniężne:						20 546	371	
Rezerwa na odprawy emerytalne						70		
Rezerwa na naprawy gwarancyjne							159	
Rezerwy na roboty poprawkowe						581		
Rezerwy na wynagrodzenia i nagrody						1 843		
Rezerwy na odsetki						7 909		
Rezerwy na zobowiązania						926		
Rezerwy na sprawy sądowe						9 217		
Rezerwy pozostałe							212	

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Spółka działa w głównej mierze na terenie Polski. Przychody z działalności kontynuowanej osiągnięte poza granicami Polski w 2007 roku stanowią 29% sumy przychodów działalności kontynuowanej. Cały segment generalnego wykonawstwa (GW) działalności kontynuowanej, zarówno w 2007 jak i w 2006, pokrywa się z działalnością prowadzoną na terenie Rosji.

W przypadku działalności zaniechanej przychody osiągnięte w 2007 roku poza granicami Polski wynoszą 12.892 tys. i zostały osiągnięte przez oddział POLNORD SA w Niemczech, podczas gdy przychody osiągnięte przez ten oddział w 2006 wyniosły 15.396 tys. zł. W 2006 roku wystąpiła również inna sprzedaż poza granice Polski w kwocie 2.285 tys. zł. Działalność realizowaną na terenie Niemiec przypisano do segmentu branżowego „pozostałe”, aktywa dotyczące tej działalności wynoszą w 2007 – 2.969 tys. zł oraz 10.065 tys. zł w 2006.

13. Przychody i koszty

13.1. Przychody operacyjne

Nota 13.1 - Przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Budownictwo obiektów przemysłowych i handlowych	19 007	1 711
Budownictwo mieszkaniowe		
Sprzedaż lokali mieszkalnych	26 519	170
Sprzedaż działek - grunty	17 938	56
Budownictwo energetyczne		
Prefabrykacja żelbetowa		
Podwykonawstwo i remonty		
Wyroby i inne		
Wynajem	336	1
Inne	1 682	9
Przychody operacyjne, ogółem	65 482	1 947

13.2. Koszty operacyjne

Nota 13.2 - Koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Amortyzacja	707	104
Zużycie materiałów i energii	3 933	5
Usługi obce	41 748	2 235
Podatki i opłaty	1 222	3
Wynagrodzenia	16 302	72
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	935	12
Pozostałe koszty rodzajowe	2 048	238
Koszty według rodzaju, razem	66 895	2 669
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	2 773	83
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(37)	
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)		
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(27 398)	(807)
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	36 687	1 779
Wartość sprzedanych materiałów	9 594	21
Koszt własny sprzedaży	46 281	1 800

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

13.3. Pozostałe przychody operacyjne

Nota 13.3 - Pozostałe przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Rozwiązanie rezerw razem, w tym:	32 652	48
– na należności		
– inne	32 652	48
Pozostałe, w tym:	6 608	4 192
– dzierżawa	2 434	4 192
– odszkodowania od ubezpieczycieli		
– spisane zobowiązania	8	
– inne	4 166	
Pozostałe przychody operacyjne, ogółem	39 260	4 240

13.4. Pozostałe koszty operacyjne

Nota 13.4 - Pozostałe koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Utworzenie rezerw razem, w tym:	2 732	4 906
– aktualizacja należności		57
– inne	2 732	4 849
Pozostałe, w tym:	4 008	5 312
– koszty dzierżawionych pomieszczeń	3 365	5 293
– koszty postępowania spornego	16	
– należności nieściągalne		7
– inne	627	12
Pozostałe koszty operacyjne, ogółem	6 740	10 218

13.5. Przychody finansowe

Nota 13.5 - Przychody finansowe	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Przychody z tytułu odsetek	343	5
Przychody z inwestycji	2 131	
Dodatnie różnice kursowe		
Sprzedaż wierzytelności		
Inne	40	
Przychody finansowe, ogółem	2 514	5

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

13.6. Koszty finansowe

Nota 13.6 - Koszty finansowe	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Odsetki od kredytów bankowych i pożyczek	3 606	8
Odsetki od innych zobowiązań	183	7 909
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	46	
Ujemne różnice kursowe	417	
Provizje bankowe oraz prowizje od gwarancji bankowych	380	
Koszty factoringu		
Inne	245	
Koszty finansowe, ogółem	4 877	7 917

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

Nota 13.7- Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych, odpisy aktualizujące ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży (koszcie sprzedanych towarów i produktów):		
Amortyzacja środków trwałych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Razem	-	-
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych	707	104
Minimalne płatności z tytułu leasingu ujęte jako koszty leasingu operacyjnego		
Razem	707	104

13.8. Koszty świadczeń pracowniczych

Nota 13.8 - Koszty świadczeń pracowniczych	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Wynagrodzenia *	16 269	72
Koszty ubezpieczeń społecznych	935	12
Odprawy emerytalne	33	
Razem	17 237	84

* w tym 10.604 tys. zł – oszacowana wartość godziwa warrantów na dzień przyznania uprawnień w ramach Programu Opcji Menedżerskich. Szczegółowy opis jest zawarty w Nocie 25.1 Programy akcji pracowniczych.

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

14. Podatek dochodowy

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

Nota 14.1 - Podatek dochodowy	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Główne składniki obciążenia podatkowego		
Rachunek zysków i strat:		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	9 525	
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	13 596	(14 921)
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	23 121	(14 921)

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 grudnia 2007 roku i 31 grudnia 2006 roku przedstawia się następująco:

	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki:		
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	21 960	(14 550)
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	89 084	(56 579)
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	111 044	(71 129)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	21 098	(13 515)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Nieujęte straty podatkowe		
Podatkowe ulgi inwestycyjne		
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	11 534	489
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(8 862)	(179)
Pozostałe	(649)	(1 744)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej wynoszącej 19 %	23 121	(14 948)
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	5 372	(14 921)
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	17 749	(27)
Razem	23 121	(14 948)

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

Nota 14.2 - Odroczony podatek dochodowy - Rachunek zysków i strat

Za okres	od 01.01.2007 do 31.12.2007	od 01.01.2006 do 31.12.2006
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	(177)	618
Odsetki naliczone - niezapłacone	405	(435)
Wycena kontraktów - MSR 11	297	592
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	(301)	
Wycena nieruchomości	0	
Środki trwale w leasingu finansowym	250	137
Rezerwa z tyt. rozliczenia straty podatkowej spółki osobowej	383	
Wycena nieruchomości		(364)
Niezrealizowana marża		
Różnica z wyceny aportu środków trwałych		
Inne		1
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	857	549
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	642	(446)
Różnice kursowe	208	197
Odsetki naliczone - niezapłacone	386	161
Niewypłacone wynagrodzenia + ZUS	25	46
Przyspieszona amortyzacja		
Wycena kontraktów - MSR 11	1 405	
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	(8 049)	16 098
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	206	134
Niezrealizowana marża		
Odpis aktualizujące		(446)
Rezerwa na produkty gotowe i produkcję w toku		(9)
Wynik na aporcje	31	
Rezerwa na odpisy emerytalne	45	
Inne		(47)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	(5 101)	15 688
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 958	(15 139)

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

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

Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

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

Nota 14.3 - Odroczone podatek dochodowy - Bilans		
Stan na	31.12.2007	31.12.2006
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	489	666
Odsetki naliczone - niezapłacone	405	21
Wycena kontraktów - MSR 11	1 735	1 438
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	196	497
Środki trwałe w leasingu finansowym	250	137
Wycena nieruchomości		
Rezerwa na podatek z tyt. rozliczenia straty spółki os. obowej	383	
Różnica z wyceny aportu środków trwałych		
Inne		
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	3 458	2 759
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	642	6 923
Różnice kursowe	562	354
Odsetki naliczone - niezapłacone	201	520
Niewypłacone wynagrodzenia + ZUS	25	232
Przyspieszona amortyzacja		
Wycena kontraktów - MSR 11	1 405	
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	8 049	16 098
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	206	134
Niezrealizowana marża		
Rezerwa na odprawy emerytalne	45	
Rezerwa na produkty gotowe i produkcję w toku		47
Wynik na aporcje	31	
Inne		
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	11 166	24 308
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	7 708	21 549

Jednostka posiada aktywo z tytułu podatku odroczonego związane ze stratami podatkowymi do rozliczenia w następnych okresach. Na dzień 31 grudnia 2007 roku saldo odroczonego aktywów podatkowych z tego tytułu wynosiło 8 049 tysięcy PLN, które jeśli nie będzie wykorzystane, wygasa w następujący sposób:

- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stracie podatkowej w wysokości 8 049 tys. zł mogą zostać rozliczone do 2011 roku.

15. Działalność zaniechana

POLNORD SA zbył, na rzecz Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych Pol-Aqua SA, przedsiębiorstwo stanowiące zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych Spółki, służący do prowadzenia działalności w zakresie generalnego wykonawstwa projektów budowlanych ("Przedsiębiorstwo"), na mocy dwóch umów: Umowy sprzedaży Przedsiębiorstwa zawartej w dniu 30.03.2007 r. oraz Umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 31.03.2007 r. („Umowy Sprzedaży”).

Łączna cena sprzedaży za Przedsiębiorstwo wyniosła 100 mln zł.

Transakcja została rozliczona w księgach Spółki według bilansu zbywanego Przedsiębiorstwa sporządzonego na dzień 31.03.2007 r. Wynik brutto na transakcji wyniósł 95.384 tys. zł.

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

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

Zgodnie z postanowieniami Umowy Zobowiązującej, Spółce przysługuje prawo pierwszeństwa do wykorzystania zasobów i potencjału wykonawczego generalnego wykonawstwa Pol-Aqua SA dla realizacji projektów deweloperskich realizowanych przez Spółkę, na warunkach rynkowych.

Jednocześnie, w związku z przejęciem, za zgodą Spółki, przez Prokom Investments SA długu Pol-Aqua SA z tytułu ww. umów sprzedaży w zakresie zapłaty ceny sprzedaży za Przedsiębiorstwo, Spółka zawarła z Prokom Investments w dniu 30.03.2007 r. umowę (zmienioną aneksem nr 1 z dnia 10.04.2007 r.), na mocy której strony dokonały ze skutkiem na dzień 31.03.2007 r. potrącenia wszystkich wierzytelności przysługujących Prokom Investments SA w stosunku do Spółki (z tytułu umów pożyczek, wystawionych weksli własnych oraz wyemitowanych bonów dłużnych) z wierzytelności przysługującej Spółce w stosunku do Prokom Investments SA w związku z powyższym przejęciem długu, do łącznej wysokości 73.553.643,24 zł. Pozostała część wierzytelności Spółki w stosunku do Prokom Investments SA w wysokości 26.446.356,76 zł, która nie uległa umorzeniu w wyniku powyższego potrącenia została zapłacona w trzech ratach, ostatnia rata została zapłacona w dniu 31.05.2007 r.

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

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

Nota 15.1 - Działalność zaniechana	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Wyniki:		
Przychody	230 243	287 798
Koszty	140 400	338 543
Zysk / (strata) brutto	89 843	(50 745)
Przychody finansowe	136	7 607
Koszty finansowe	895	13 441
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	89 084	(56 579)
Strata z przeszacowania wartości do wartości godziwej minus koszty zbycia		
Strata przed opodatkowaniem na działalności zaniechanej	89 084	(56 579)
Podatek dochodowy:	17 750	(27)
- wynikający z zysku / (straty) przed opodatkowaniem	17 750	(27)
- wynikający z przeszacowania do wartości godziwej minus koszty zbycia		
Strata netto przypisana działalności zaniechanej	71 334	(56 552)
Zysk przypadający na jedną akcję:		
Podstawowy z działalności zaniechanej	5,05	(8,07)
Rozwodniony z działalności zaniechanej	5,05	

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

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

Nota 15.2 - Działalność zaniechana	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Aktywa		
Wartości niematerialne		
Rzeczowe aktywa trwałe	56	
Należności z tytułu dostaw i usług	2 262	
Środki pieniężne	123	
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	528	
Zobowiązania		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	247	
Kredyty i pożyczki		
Pozostałe zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	678	
Zobowiązania netto przypisane działalności zaniechanej	(2 044)	-

Przepływy środków pieniężnych netto dotyczące działalności zaniechanej przedstawiają się następująco:

Nota 15.3 - Działalność zaniechana	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Przepływy z środków pieniężnych netto		
Przepływy z działalności operacyjnej	(13 376)	(93 629)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(3)	4 084
Przepływy z działalności finansowej	(777)	90 108
Wpływy / (wypływy) środków pieniężnych netto	(14 156)	563

16. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

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

Tabele poniżej przedstawiają analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

Nota 16- Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Środki trwale wniesione do Funduszu		
Pożyczki udzielone pracownikom	141	236
Środki pieniężne	8	412
Zobowiązania z tytułu Funduszu	150	476
Saldo po skompensowaniu	(1)	172
Odpisy na Fundusz w okresie obrotowym	49	305

17. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

Nota 17.1 - Zysk przypadający na jedną akcję	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	87 922	(56 181)
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	14 121 410	7 006 729
Zysk na jedną akcję	6,23	(8,02)

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

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

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

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

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

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

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

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

	Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006
Nota 17.2 - Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję		
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	87 922	
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	14 124 128	
Zysk na jedną akcję	6,22	

18. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007 nie miała miejsca wypłata dywidend.
Spółka nie przewiduje wypłaty dywidendy za 2007 rok.

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

19. Rzeczowe aktywa trwałe

Nota 19 - Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Inne środki trwałe	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2007	2 094	8 117	720	1 125		116	12 172
Zwiększenia stanu			375	1 522		54	1 951
Zakup środków trwałych			375	360		54	789
Leasing środków trwałych				1 162			1 162
Przejęcie w wyniku fuzji							
Zmniejszenia stanu	(2 057)	(7 412)	(772)	(924)		(146)	(11 311)
Przypisane do działalności zaniechanej			(29)	(150)		(24)	(203)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(20)	(113)	(235)		(34)	(402)
Korekta z tytułu różnic kursowych							
Zbycie przedsiębiorstwa	(2 057)	(7 128)	(630)	(539)		(88)	(10 442)
Zmiana klasyfikacji - przeniesienie do inwestycji		(264)					(264)
Inne							
Wartość netto na dzień 31.12.2007	37	705	323	1 723		24	2 812
Na dzień 01.01.2007							
Wartość brutto	2 667	9 141	6 405	3 656		1 520	23 389
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(573)	(1 024)	(5 685)	(2 531)		(1 404)	(11 217)
Wartość netto	2 094	8 117	720	1 125		116	12 172
Na dzień 31.12.2007							
Wartość brutto	38	813	562	2 179		150	3 742
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(109)	(239)	(456)		(126)	(930)
Wartość netto	38	704	323	1 723		24	2 812

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

Nota 19 - Rzeczowe aktywa trwałe

W okresie od 01.01.2006 do 31.12.2006	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Inne środki trwałe	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2006	94	4 148	1 231	306	9	116	5 904
Zwiększenia stanu	2 001	4 266	350	1 165		116	7 898
Zakup		4	350	1 040		113	1 507
Korekta							
Przejęcie w wyniku fuzji	2 001	4 262		125		3	6 391
Zmniejszenia stanu	(1)	(297)	(861)	(346)	(9)	(116)	(1 630)
Przypisane do działalności zaniechanej							
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(1)	(147)	(436)	(337)		(105)	(1 026)
Korekta z tytułu różnic kursowych			(1)	(1)			(2)
Sprzedaż			(444)	(8)			(452)
Likwidacja						(1)	(1)
Inne, w tym korekta prezentacji - przeniesienie do inwestycji		(150)	20		(9)	(10)	(149)
Wartość netto na dzień 31.12.2006	2 094	8 117	720	1 125		116	12 172
Na dzień 01.01.2006							
Wartość brutto	666	6 372	7 980	3 306	9	1 540	19 873
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(572)	(2 224)	(6 749)	(3 000)		(1 424)	(13 969)
Wartość netto	94	4 148	1 231	306	9	116	5 904
Na dzień 31.12.2006							
Wartość brutto	2 667	9 141	6 405	3 656		1 520	23 389
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(573)	(1 024)	(5 685)	(2 531)		(1 404)	(11 217)
Wartość netto	2 094	8 117	720	1 125		116	12 172

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Wartość bilansowa maszyn i urządzeń oraz środków transportu użytkowanych na dzień 31 grudnia 2007 roku na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosi 1.316 tysięcy złotych (31 grudzień 2006: 825 tysięcy złotych).

20. Nieruchomości inwestycyjne

Nota 20 - Nieruchomości inwestycyjne	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Bilans otwarcia	10 762	13 702
Zwiększenia stanu / zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	(10 016)	2 968
Odpisy aktualizujące	(259)	(5 908)
Bilans zamknięcia	487	10 762

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

21. Wartości niematerialne

Nota 21 - Wartości niematerialne i prawne

W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2007		24		24
Zwiększenia stanu		55	19	74
Zakup Wartości niematerialnych i prawnych		55	19	74
Przesunięcie				
Zmniejszenia stanu		(67)		(67)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(46)		(46)
Zbycie przedsiębiorstwa		(21)		(21)
Wartość netto na dzień 31.12.2007		12	19	31
Na dzień 01.01.2007				
Wartość brutto	148	634	224	1 006
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(148)	(610)	(224)	(982)
Wartość netto		24		24
Na dzień 31.12.2007				
Wartość brutto	148	81	62	291
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(148)	(68)	(43)	(259)
Wartość netto		13	19	32

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

W okresie od 01.01.2006 do 31.12.2006	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2006		19	57	76
Zwiększenia stanu	7	121		128
Zakup	7	96		103
Przejęcie w wyniku fuzji		25		25
Zmniejszenia stanu	(7)	(116)	(57)	(180)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(7)	(95)	(57)	(159)
Przejęcie w wyniku fuzji		(21)		(21)
Wartość netto na dzień 31.12.2006		24		24
Na dzień 01.01.2006				
Wartość brutto	141	581	216	938
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(141)	(562)	(159)	(862)
Wartość netto		19	57	76
Na dzień 31.12.2006				
Wartość brutto	148	634	224	1 006
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(148)	(610)	(224)	(982)
Wartość netto		24		24

Na koniec 31 grudnia 2007 roku:

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

22. Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone

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

Nota 22.1 - Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych		
	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Nazwa jednostki	Wartość akcji/udziałów	
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	123 500	123 500
Osiedle Zielone Nieruchomości Sp. z o.o.	229	229
PD Development Sp. z o.o.	50	50
PLP Development Group ZSA	1 080	1 080
Polnord Invest Sp. z o.o.	11 817	11 817
Polnord Wydawnictwo Oskar Sp. z o.o.	50	50
Polnord Wroby Betonowe Sp. z o.o.		5 500
Pomorskie Biuro Projektów Gel Sp. z o.o.	226	26
PPT Promor Sp. z o.o.		363
Weneda Sp. z o.o.		3 300
Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji		
PMK Bau-und Baubetreuungs GmbH	36	36
Pollen Sp. Z o.o. w likwidacji		97
OSIEDLE TECZOWY LAS PD DEVELOPMENT sp.z o.o. SKA	4 980	
POLNORD BALTIC CENTER Sp. z o.o.	52	
POLNORD APARTAMENTY Sp. z o.o.	52	
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	12 635	
POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	53	
POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	53	
POLNORD WARSZAWA WILANÓW I Sp. z o.o.	53	
POLNORD WARSZAWA WILANÓW II Sp. z o.o.	52	
POLNORD WARSZAWA WILANÓW III Sp. z o.o.	52	
POLNORD Sopot I Sp. z o.o.	53	
LUBLIN PROPERTY I Sp. z o.o.	3	
Prokom Projekt sp. z o.o.	20 000	
POLNORD KOKOSZKI Sp. z o.o.	26	
Razem	175 052	146 048

Nabycie i zbycie jednostek gospodarczych

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

- a)** W dniu 05.01.2007 r. nastąpiło połączenie spółek zależnych od POLNORD SA, świadczących usługi projektowe, tj.: Pomorskiego Biura Projektów GEL Sp. z o.o. i Przedsiębiorstwa Projektowo-Technologicznego PROMOR Sp. z o.o. w drodze przejęcia Przedsiębiorstwa Projektowo-Technologicznego PROMOR Sp. z o.o. przez Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o. i podwyższenia kapitału zakładowego Pomorskiego Biura Projektów GEL Sp. z o.o., jako spółki przejmującej z kwoty 26.000,- zł o kwotę 200.000,- zł do kwoty 226.000,- zł, poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego. Z dniem połączenia PP-T PROMOR Sp. z o.o. stracił osobowość prawną, a wszelkie prawa i obowiązki przeszły na P.B.P. GEL Sp. z o.o. na zasadzie sukcesji generalnej;
- b)** W dniu 16.02.2007 r. zawiązana została przez POLNORD SA jako Akcjonariusza oraz PD Development Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna) jako Komplementariusza, spółka pod firmą Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. Spółka Komandytowo – Akcyjna (Spółka celowa).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) W dniu 17.08.2007 r. POLNORD SA nabył 1.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 100.000,- zł w Prokom - Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiących 100% kapitału spółki. Spółka Prokom - Projekt Sp. z o.o. posiada udiały w spółce Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. w wys. 34% oraz w spółce Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. w wys. 33,33% w kapitale zakładowym tych jednostek.

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

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

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

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

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

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

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

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

23. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Nota 23 - Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Akcje/ Udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie	20 054	54
Akcje spółek notowanych na giełdzie		
Inne		
Razem aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	20 054	54

24. Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)

Nota 24 - Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Pożyczki udzielone	12 869	1 564
Należności z tytułu dostaw i usług od znaczącego inwestora		
Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek		
Pozostałe należności		
Pożyczka Zarządu		
Inne		
Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	12 869	1 564

25. Świadczenia pracownicze

25.1. Programy akcji pracowniczych

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

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

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

Regulamin określa szczegółowe zasady funkcjonowania Programu OM, a w szczególności warunki nabywania imiennych warrantów subskrypcyjnych („Warranty”) oraz warunki nabywania i wykonywania prawa do obejmowania akcji serii H POLNORD SA o wartości nominalnej 2,00 zł każda („Akcje”) przez Osoby Uprawnione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 25.1 - Programy akcji pracowniczych

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

	W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007	W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007	W okresie od 01.01.2006 do 31.12.2006	W okresie od 01.01.2006 do 31.12.2006
	Liczba opcji	ŚWCR	Liczba opcji	ŚWCR
Niezrealizowane na początek okresu	-	-	-	-
Przyznane w ciągu okresu	323 922	120,00	-	-
Utracone w ciągu okresu	-	-	-	-
Zrealizowane w ciągu okresu	-	-	-	-
Wygasłe w ciągu okresu	-	-	-	-
Niezrealizowane na koniec okresu	323 922	120,00	-	-
Wykonalne na koniec okresu	-	-	-	-

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

Data wygaśnięcia	31.12.2007		31.12.2006	
	Cena realizacji	Liczba opcji	Cena realizacji	Liczba opcji
28/06/2010	120,00	323 922		
__ roku				
__ roku				
Razem		323 922		

Wartość godziwa programów akcji pracowniczych jest szacowana na dzień przyznania opcji na podstawie modelu Blacka-Scholesa-McCalla

	31.12.2007	31.12.2006
Stopa dywidendy (%)	0%	-
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	35,15%	-
Historyczny wskaźnik zmienności (%)	70,77%	-
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	5,98%	-
Spodziewany okres ważności opcji (w latach)	2,57	-
Średnia ważona cena akcji (w złotych)	n/d	-
Wartość godziwa 1 warrantu	32,7351	-
Wartość godziwa przyznanych warrantów	10 604	-

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. Przy ustaleniu kwoty rezerwy przyjęto stopę dyskontową na poziomie 5,96%, przewidywany wskaźnik inflacji w wys. 4%, przewidywany wskaźnik wzrostu wynagrodzeń na poziomie 6%.

Nota 25.2 - Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Zmiany rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych		
Na początek okresu sprawozdawczego	991	1 180
Utworzenie rezerwy	236	70
Koszty wypłaconych świadczeń		
Rozwiązanie rezerwy		(259)
Zmiana składu Grupy	(976)	
Na koniec okresu sprawozdawczego	251	991
Założenia przyjęte przez aktuarium na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązania:		
Stopa dyskontowa (%)	5,96%	
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	4,00%	
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	6,00%	
<i>[wszelkie inne istotne założenia aktuarialne przyjęte do wyliczeń]</i>		

25.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy wyniosły w 2007 roku 53 tys. zł.

26. Zapasy

Nota 26 - Zapasy	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Materiały (według ceny nabycia)	26	235
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	8 641	5 908
Produkty gotowe:	347	874
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	527	1 100
Według wartości netto możliwej do uzyskania	347	874
Towary	601 615	28 489
Zaliczki na dostawy	3 247	7 125
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	613 876	42 631

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

Żadna kategoria zapasów nie stanowiła zabezpieczenia kredytów lub pożyczek w roku 2007 i 2006.

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 Spółki.

Nota 27 - Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Należności od jednostek powiązanych, w tym:	13 423	851
- Należności z tytułu dostaw i usług,	13 385	851
- Dochodzone na drodze sądowej		
- Inne	38	
Należności od jednostek stowarzyszonych		
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	22 803	88 475
- Należności z tytułu dostaw i usług	21 346	86 823
- Dochodzone na drodze sądowej		
- Inne	1 457	1 652
Należności budżetowe		
Należności ogółem (netto)	36 226	89 326
Odpis aktualizujący należności	883	20 706
Należności brutto	37 109	110 032

28. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

Nota 28 - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Środki pieniężne w banku i w kasie	6 863	11 855
Lokaty krótkoterminowe		34 266
Razem	6 864	46 121
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych:	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Środki pieniężne w banku i w kasie	6 863	
Lokaty krótkoterminowe		11 855
Kredyty w rachunkach bieżących		34 266
Razem	6 863	46 121
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	123	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem	6 986	46 121

29. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe

29.1. Kapitał podstawowy

Nota 29.1 - Kapitał podstawowy	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 2 złote każda	356	356
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 2 złote każda	614	614
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 2 złote każda	970	970
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 2 złote każda	1 500	1 500
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 2 złote każda	3 880	3 880
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 2 złote każda	10 000	10 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 2 złote każda	7 951	7 951
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 2 złote każda	1 700	
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 2 złote każda	7 986	
Razem	34 957	25 271

W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007 nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego.

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

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

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

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

Spółka prowadzi programy przyznawania opcji na akcje, w ramach których niektórym członkom kadry kierowniczej oraz pracownikom wyższego szczebla przyznane zostały opcje na objęcie akcji w spółce (pkt 25.1 dodatkowych informacji i objaśnień).

29.1.1.1.1 Wartość nominalna akcji

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

29.1.1.1.2 Prawa akcjonariuszy

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

29.1.1.1.3 Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

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

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

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

Zmiany w składzie akcjonariatu w roku 2007 r.:

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

- W dniu 15.02.2007 r. Prokom Investments SA zbył 600.000 akcji POLNORD SA, stanowiących 4,75% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 600.000 głosów, stanowiących 4,75% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.
- W dniu 30.05.2007 r. Prokom Investments SA zbył 146.240 akcji POLNORD SA stanowiących 1,15% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 146.240 głosów, stanowiących 1,15% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.
- W dniu 10.07.2007 r. Nihonswi AG zbył 190.000 akcji POLNORD SA, stanowiących 1,5% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 600.000 głosów, stanowiących

1,5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu POLNORD SA. Po dokonaniu tej transakcji i po transakcjach dokonanych w dniach kolejnych Nihonswi AG posiadał 1.400.000 akcji POLNORD SA, co stanowiło 11,08% kapitału zakładowego i uprawniało do wykonywania 11,08% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Przed zbyciem Nihonswi AG posiadał 1.598.966 akcji POLNORD SA, co stanowiło 12,65% kapitału zakładowego i uprawniało do wykonywania 12,65% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu POLNORD SA.

- W dniu 20.08.2007 r. Prokom Investments SA zbył 1.101.000 akcji POLNORD SA. Zbyte akcje stanowiły 8,71% kapitału zakładowego i uprawniały do wykonywania 1.101.000 głosów, stanowiących 8,71% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu POLNORD SA.
- W dniu 21.08.2007 r. Prokom Investments SA zbył 199.000 akcji zwykłych na okaziciela POLNORD SA stanowiących 1,57% kapitału zakładowego i uprawniających do wykonywania 199.000 głosów, które stanowiły 1,57% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu POLNORD SA.
- W dniu 11.09.2007 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA do kwoty 34.956.752,- zł, w wyniku emisji akcji zwykłych na okaziciela serii I oraz J o wartości nominalnej 2,- zł każda. W ramach nowych emisji wyemitowanych zostało 850.077 akcji serii I objętych przez Prokom Investments SA oraz 3.992.977 akcji serii J objętych przez Prokom Investments SA (830.526 akcji serii J) oraz Osiedle Wilanowskie (3.162.451 akcji serii J). W wyniku podwyższenia kapitału spadł udział Nihonswi AG w kapitale zakładowym POLNORD SA do 8,01%.

Aktualny skład akcjonariatu przedstawia się następująco:

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

29.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy w kwocie 758 654 tys. zł 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

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

oddziału zagranicznego oraz fundusz z aktualizacji wyceny dotyczący sprzedanych środków trwałych. W bilansie nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej została pokazana w odrębnej pozycji.

29.3. Pozostałe kapitały

Nota 29.3 - Pozostałe kapitały				
Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem
Na dzień 01.01.2007	12 297	22 868	419	35 584
Korekty błędów				
Zmiany zasad rachunkowości		6 797		6 797
Na dzień 01.01.2007 (po przekształceniu)	12 297	29 665	419	42 381
Różnice kursowe z przeliczenia	(350)			(350)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				
Sprzedaż oddziału				
Program Opcji Menedżerskich	(20)			(20)
Inne			10 604	10 604
Na dzień 31.12.2007	11 927	29 665	11 023	52 615

Nota 29.3 - Pozostałe kapitały				
Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem
Na dzień 01.01.2006	6	19 051	381	19 438
Korekty błędów				
Zmiany zasad rachunkowości				
Na dzień 01.01.2006 (po przekształceniu)	6	19 051	381	19 438
Różnice kursowe z przeliczenia	100	(203)		(103)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego		1 859	38	1 897
Kapitał przejęty na skutek fuzji		8 921		8 921
Nadwyżka wartości aportu nad wartością emisyjną	12 191			12 191
Inne		37		37
Na dzień 31.12.2006	12 297	29 665	419	42 381

29.4. Charakter i cel pozostałych kapitałów

Kapitał z aktualizacji wyceny

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

30. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Nota 30 - Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2007	31.12.2006
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	381	1 606
Bony dłużne	-	4 900
Kredyty w rachunku bieżącym	6 762	
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	146	18 648
Kredyty odnawialne	6 210	10 860
Inne kredyty i pożyczki:	15 311	73 948
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	28 810	109 962

DŁUGOTERMINOWE	31.12.2007	31.12.2006
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	602	304
Kredyty bankowe i pożyczki:	5 699	20 222
Kredyty bankowe przypisane do działalności kontynuowanej	5 699	-
Udział w kredycie zaciągniętym przez wspólne przedsięwzięcie	-	-
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	6 301	20 526

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

Wykaz kredytów i pożyczek długoterminowych na dzień 31.12.2007

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BANQUE PSA FINANCE	71	28	24	1,99% - zmienne	2009-02-07	1/ Przewłaszczenie przedmiotu kredytu (samochód)
POLNORD-INVEST	6 050	5 817	122	WIBOR - 6M + marża banku	2009-10-20	1/ Weksel in blanco
Razem		5 845	146			

Wykaz kredytów w rachunku bieżącym na dzień 31.12.2007

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BRE Bank S.A	25 000	25 000	6 762	WIBOR O/N + marża banku	2008-06-30	1/ Poręczenie; 2/ Weksel in blanco
DZ Bank Polska S.A	18 000	18 000	-	WIBOR 1M + marża banku	2008-05-31	1/ Poręczenie; 2/ Weksel in blanco
Razem		43 000	6 762			

Wykaz innych kredytów i pożyczek krótkoterminowych na dzień 31.12.2007

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BRE Bank S.A	8 300 USD	26 407	7 062	LIBOR 3M (USD)+ marża banku	2008-03-31	1/ Poręczenie; 2/ Zastaw zwykły
PROKOM INVESTMENTS	8 000	8 000	8 249	WIBOR - 3M + marża banku	2008-06-30	BRAK
Razem		34 407	15 311			

Wykaz kredytów odnawialnych na dzień 31.12.2007

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

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

Wykaz kredytów i pożyczek długoterminowych na dzień 31.12.2006

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
NORDEA Bank Polska S.A.	8 174	4 170	1 920	WIBOR 1M+marża banku	grudzień 2008	1/ hipoteka, 2/ weksel in blanco
BANQUE PSA Finance S.A.	71	54	24	1,99% - zmienne	2009-02-07	przewłaszczenie przedmiotu kredytu
BRE Bank S.A. O/Gdańsk (8.300 USD)	26 407	24 157	15 717	LIBOR 3M (USD) + marża banku	2008-03-31	1/ poręczenie, 2/ zastaw zwykły na akcjach
PKO BP S.A. O/Gdańsk	4 000	1 476	429	WIBOR 1 M + marża	2010-04-10	1/ hipoteka umowna w wys. 4.000 tys. zł oraz kaucyjna do wys. 1.040 tys. zł na kredytowanej nieruchomości ; 2/ weksel in blanco
Bank Gospodarstwa Krajowego O/Gdańsk	3 000	3 016	431	WIBOR 3M + marża	2010-08-02	1/weksel in blanco, 2/ hipoteka zwykła w wys.3000 tys. Zł oraz kaucyjna do wys.300 tys. Zł na kredytowanej nieruchomości, 3/ pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
Polnord Invest Sp. z o.o.	6 050	5 997	127	WIBOR 6M + marża	2009-10-20	weksel in blanco
Razem	47 702	38 870	18 648			

Wykaz bonów dłużnych na dzień 31.12.2006

Nazwa instytucji kredytującej	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Zabezpieczenia
Raiffeisen Bank Polska S.A.	1 800	WIBOR 1M + marża	2007-03-30	
Raiffeisen Bank Polska S.A.	3 100	WIBOR 1M + marża	2007-03-30	
Razem	4 900			

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

Wykaz kredytów odnawialnych na dzień 31.12.2006						
Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BRE Bank S.A.	36 000	36 000	10 860	WIBOR 1M + marża banku	2007-03-31	1/ poręczenie, 2/ zastaw zwykły na akcjach, 3/ weksel in blanco
Razem		36 000	10 860			

Wykaz innych kredytów i pożyczek krótkoterminowych na dzień 31.12.2006						
Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
DZ Bank Polska S.A.	6 000	6 000	1 966	WIBOR 1M + marża banku	2007-07-31	1/ weksel in blanco, 2/ poręczenie
FORD BANK AG	33	126	114	7,99%	styczeń i październik 2008	1/ spłacany samochód
Prokom Investemnts S.A.	69 500	69 500	64 431	4,75 - 7,5%	pożyczka bezterminowa	1/ weksel in blanco, 2/ zastaw
AB Investment Sp. z o.o.	6 400	6 400	7 437	5,5 - 7,5%	pożyczka bezterminowa	1/ weksel in blanco, 2/ zastaw
Razem		82 026	73 948			

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

31. Rezerwy

31.1. Zmiany stanu rezerw

Nota 31 - Rezerwy

Za okres od 01.01.2007 do 31.12.2007	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwa na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty poprawkowe	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na kary umowne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Na dzień 01.01.2007	991	557		1 267				2 330	9 217	14 362
Utworzone w ciągu roku obrotowego	236			2 133				39 752	760	42 881
Wykorzystane										
Rozwiązane				(1 007)				(38 939)	(4 182)	(44 128)
Zbycie przedsiębiorstwa	(976)									(976)
Przeniesienie do działalności zaniechanej		(557)								(557)
Na dzień 31.12.2007	251			2 393				3 143	5 795	11 582
Krótkoterminowe				2 393				3 142	5 795	11 330
Długoterminowe	251									251

Nota 31 - Rezerwy

Za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwa na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty poprawkowe	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na kary umowne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Na dzień 01.01.2006	1 180	690		686				15 135	6 860	24 551
Utworzone w ciągu roku obrotowego	70	160		581				10 889	9 217	20 917
Wykorzystane	(259)	(293)						(23 694)		(24 246)
Rozwiązane									(6 860)	(6 860)
Na dzień 31.12.2006	991	557		1 267				2 330	9 217	14 362
Krótkoterminowe				1 267				2 119	9 217	12 603
Długoterminowe	991	557						211		1 759

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 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych	187	9 875
Wobec jednostek pozostałych	12 090	85 641
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług	12 277	95 516
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT		1 754
Podatek zryczałtowany u źródła		
Podatek dochodowy od osób fizycznych	136	514
Pozostałe	893	1 366
Razem zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i	1 029	3 634
Pozostałe zobowiązania		
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	18	1 045
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	530	
Zobowiązania wobec wspólnego przedsięwzięcia		
Inne zobowiązania	370	878
Razem pozostałe zobowiązania	918	1 923
Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:		
Niewykorzystanych urlopów		656
Premii		
Inne	835	30 585
Razem rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:	835	31 241

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Transakcje z podmiotami powiązanymi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

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

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

33. Zobowiązania warunkowe

33.1. Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – Spółka jako leasingobiorca

Na dzień 31.12.2007 nie występują zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

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

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

Nota 33.2 - Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Opłaty minimalne		
W okresie 1 roku	442	1 619
W okresie od 1 do 5 lat	643	473
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	<u>1 085</u>	<u>2 092</u>
Minus koszty finansowe	(103)	(182)
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	<u>982</u>	<u>1 910</u>
Wartość bieżąca opłat	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
W okresie 1 roku	381	1 606
W okresie od 1 do 5 lat	602	304
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	<u>983</u>	<u>1 910</u>
Minus koszty finansowe	-	-
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	<u>983</u>	<u>1 910</u>

33.3. Inne zobowiązania warunkowe

Nota 33.3 - Inne zobowiązania warunkowe	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Poręczenie spłaty kredytu	388 530	
Zobowiązania z tytułu gwarancji bankowych udzielonych w głównej mierze		76 705
Inne zobowiązania warunkowe	293	385
Razem zobowiązania warunkowe	<u>388 823</u>	<u>77 090</u>

Poręczenia udzielone przez POLNORD SA:

- a) W dniu 30.07.2007 r. POLNORD SA poręczył Polnord-Łódź II Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, umowę kredytową w wysokości 74.000.000,- zł. Kwota poręczenia wynosi 110.000.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 31.12.2009 r.
- b) W dniu 03.10.2007 r. POLNORD SA poręczył POLNORD Warszawa-Wilanów I Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, umowę kredytową w wysokości 5.185.125,- zł. Kwota poręczenia wynosi 5.185.125,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 03.10.2013 r.
- c) W dniu 05.10.2007 r. POLNORD SA poręczył POLNORD Warszawa-Wilanów II Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, umowę kredytową w wysokości 116.965.200,- zł. Kwota poręczenia wynosi 116.965.200,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 05.10.2013 r.
- d) W dniu 19.12.2007 r. POLNORD SA poręczył POLNORD Apartamenty Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, następujące umowy kredytowe:
 - w wysokości 9.500.000,- zł, kwota poręczenia wynosi 14.250.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 30.09.2009 r.

- w wysokości 10.620.000,- zł, kwota poręczenia wynosi 15.930.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 30.06.2010 r.
- w wysokości 10.800.000,- zł, kwota poręczenia wynosi 16.200.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 30.06.2010 r.
- e) W dniu 19.12.2007 r. POLNORD SA poręczył POLNORD Łódź III Sp. z o.o., spółce w 100% zależnej, umowę kredytową w wysokości 73.200.000,- zł. Kwota poręczenia wynosi 110.000.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 30.09.2011 r.
- f) W dniu 13.11.2007 BRE Bank S.A. na zlecenie POLNORD S.A. udzielił gwarancji płatności w wys. 293.390,09 zł z terminem ważności do dnia 28.03.2009 spółce RONDO PROPERTY Investments Sp. z o.o.

33.4. Zobowiązania inwestycyjne

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

Spółka nie planuje istotnych wydatków w zakresie inwestycji majątkowych.

33.5. Sprawy sądowe

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

33.6. Gwarancje

W roku 2007 r. POLNORD SA nie udzielił gwarancji, poza wymienionymi wyżej.

33.7. Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2007 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Postępowania związane z zaległościami podatkowymi

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

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

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

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

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

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

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

W postępowaniach egzekucyjnych sprawy znajdują się na różnych etapach (w dwóch postępowaniach sprawy są już na etapie postępowania sądowego, natomiast w jednym – na etapie rozpatrywania zarzutów w sprawie prowadzenia egzekucji przez organ egzekucyjny). Z uwagi na błędy popełnione przy wystawianiu tytułów wykonawczych, stanowiących podstawę do wszczęcia omawianych postępowań egzekucyjnych, istnieją pewne szanse na zakończenie przedmiotowych spraw korzystnymi rozstrzygnięciami.

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

34. Informacje o podmiotach powiązanych

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

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

Nota 36.1 - Informacje o podmiotach powiązanych

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań z podmiotami powiązanymi według stanu na dzień 31.12.2007

Podmiot powiązany	OSIEDLE ZIELONE Nieruchomości Sp. z o.o.	POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o.o.	PD Development Sp. z o.o.	Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki					
2. Stan należności krótkoterminowych	3	5	2	46	-
a) z tytułu dostaw i usług	-	3	-	43	-
b) pozostałe	2	2	2	2	-
3. Inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	112	28 651
a) pożyczki	-	-	-	112	28 651
Razem należności i inwestycje - aktywa	3	5	2	158	28 651
4. Stan Zobowiązań długoterminowych	-	5 695	-	-	-
a) pożyczki	-	5 695	-	-	-
b) pozostałe	-	-	-	-	-
5) Stan zobowiązań krótkoterminowych	13	130	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług	13	8	-	-	-
b) pożyczki	-	122	-	-	-
Razem zobowiązania	13	5 825	-	-	-
<u>Inne:</u>	-	-	-	-	-
<i>Rozl.m/o czynne</i>	-	-	-	-	-
<i>Rozl.m/o bierne</i>	-	2	-	-	-
<i>Otrzymane zaliczki na towary:</i>	-	-	-	-	-
<i>Udzielone dopłaty zwrotne do kapitału:</i>	-	50	160	-	-
<i>Zobowiązania z tytułu dostaw do kapitału:</i>	-	-	-	-	-

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

Podmiot powiązany	Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.	PLP Development Group ZSA	Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. Z o.o. SKA	POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki		11 164	1 000			
2. Stan należności krótkoterminowych	2	-	60	49	177	6 921
a) z tytułu dostaw i usług	-	-	58	46	174	6 918
b) pozostałe	2	-	2	2	2	2
3. Inwestycje krótkoterminowe	-	7 241	325	1 977	712	-
a) pożyczki	-	7 241	325	1 977	712	-
Razem należności i inwestycje - aktywa	2	18 405	1 385	2 026	889	6 921
4. Stan Zobowiązań długoterminowych	-	-	-	-	-	-
a) pożyczki	-	-	-	-	-	-
b) pozostałe	-	-	-	-	-	-
5) Stan zobowiązań krótkoterminowych	16	-	-	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług	16	-	-	-	-	-
b) pożyczki	-	-	-	-	-	-
Razem zobowiązania	16	-	-	-	-	-
<u>Inne:</u>						
Rozl.m/o czynne	-	-	7	35	56	83
Rozl.m/o bierne	-	-	-	-	-	-
Otrzymane zaliczki na towary:	-	-	-	-	-	-
Udzielone dopłaty zwrotne do kapitału:	290	-	-	-	12 467	-
Zobowiązania z tytułu dostaw do kapitału:	-	-	-	-	-	-

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

Podmiot powiązany	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o..	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.	POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.	POLNORD BALTIC CENTER Sp. z o.o.	Prokom Projekt Sp. z o.o.
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki	145			560		
2. Stan należności krótkoterminowych	297	74	32	5 716	25	1
a) z tytułu dostaw i usług	294	71	30	5 714	23	-
b) pozostałe	2	2	3	2	2	1
3. Inwestycje krótkoterminowe	1 483	723	301	6	303	-
a) pożyczki	1 483	723	301	6	303	-
Razem należności i inwestycje - aktywa	1 925	797	333	6 282	328	1
4. Stan Zobowiązań długoterminowych	-	-	-	-	-	-
a) pożyczki	-	-	-	-	-	-
b) pozostałe	-	-	-	-	-	-
5) Stan zobowiązań krótkoterminowych	-	-	-	59	-	-
a) z tytułu dostaw i usług	-	-	-	59	-	-
b) pożyczki	-	-	-	-	-	-
Razem zobowiązania	-	-	-	59	-	-
<u>Inne:</u>						
Rozl.m/o czynne	20	300	100	44	-	-
Rozl.m/o bierne	-	-	-	-	-	-
Otrzymane zaliczki na towary:	5 342	120 510	-	-	-	-
Udzielone dopłaty zwrotne do kapitału:	1 759	39 687	-	2 467	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw do kapitału:	-	-	-	530	-	-

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

Podmiot powiązany	POLNORD- KOKOSZKI Sp. z o	Polnord Sopot I Sp. Z o.o.	Lublin Property I Sp. Z o.o.
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki			
2. Stan należności krótkoterminowych	2	11	1
a) z tytułu dostaw i usług	-	11	-
b) pozostałe	2	-	1
3. Inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
a) pożyczki	-	-	-
Razem należności i inwestycje - aktywa	2	11	1
4. Stan Zobowiązań długoterminowych	-	-	-
a) pożyczki	-	-	-
b) pozostałe	-	-	-
5) Stan zobowiązań krótkoterminowych	34	-	-
a) z tytułu dostaw i usług	34	-	-
b) pożyczki	-	-	-
Razem zobowiązania	34	-	-
<u>Inne:</u>			
Rozl.m/o czynne	-	-	-
Rozl.m/o bierne	-	-	-
Otrzymane zaliczki na towary:	-	-	-
Udzielone dopłaty zwrotne do kapitału:	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw do kapitału:	-	-	-

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

Przychody wzajemnych transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007 - przychody w PLN

Wyszczególnienie	OSIEDLE ZIELONE Nieruchomości Sp. z o.o.	PD Development Sp. z o.o.	Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.	PLP Development Group ZSA	Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. Z o.o. SKA	POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.
1. Sprzedaż	14	69	-	55	-	597	62
a) produkty	-	-	-	-	-	-	-
b) usługi	14	69	-	55	-	597	62
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-	-	6 750	-
3. Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	-	-	-
4. Ze sprzedaży środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
5. Przychody finansowe	40	2	633	-	365	9	27
Razem	54	71	633	55	365	7 356	89

Wyszczególnienie	POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.	POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.	POLNORD BALTIC CENTER Sp. z o.o.
1. Sprzedaż	56	83	42	327	100	110	25
a) produkty	-	-	-	-	-	-	-
b) usługi	56	83	42	327	100	110	25
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-	-	3 220	-
3. Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	-	3 236	-
4. Ze sprzedaży środków trwałych	-	-	-	-	-	-	-
5. Przychody finansowe	19	-	18	6	1	6	3
Razem	75	83	59	333	101	6 572	28

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

Zakupy i koszty z transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007 - zakup w PLN

Wyszczególnienie	OSIEDLE ZIELONE Nieruchomości Sp. z o.o.	POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o.o.	Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.	POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.	POLNORD- KOKOSZKI Sp. z o
1. Zakupy	52,00	520,00	3,00	769,00	181,00	100,00
a) materiałów	-	21,00	-	-	-	-
b) usług	52,00	499,00	-	769,00	181,00	100,00
c) pozostałe koszty	-	-	3,00	-	-	-
2. Zakupy towarów	-	-	-	-	-	-
3. Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	-	-	-
4. Zakup środków trwałych	-	-	-	-	-	-
5. Koszty finansowe	-	437,00	-	-	-	-
Razem	52,00	957,00	3,00	769,00	181,00	100,00

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Poniżej przedstawiono charakterystykę istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi:

➤ **Zawarcie umowy nabycia nieruchomości w Łodzi przy ul. Kominiarskiej**

W dniu 17.05.2007 r. POLNORD SA zawarł z osobą fizyczną umowę przedwstępną sprzedaży, na podstawie której w dniu 28.12.2007 r. POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (spółka w 100% zależna od POLNORD SA) kupił, za cenę wynoszącą 45.000.000,- zł, prawo użytkowania wieczystego gruntu o łącznej powierzchni 1,9474 ha, położonego w Łodzi, przy ul. Kominiarskiej wraz z prawem własności posadowionych na tym gruncie zabudowań. W związku z powyższą transakcją POLNORD S.A. dokonał wpłaty zaliczki na poczet ceny zakupu w wysokości 6.000.000 zł, która na dzień bilansowy stanowi należność POLNORD S.A. od POLNORD – ŁÓDŹ III Sp. z o.o.

➤ **Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z Polnord Warszawa-Wilanów I Sp. z o.o.**

W dniu 05.10.2007 r. POLNORD SA zawarł z POLNORD WARSZAWA-WILANÓW I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Spółka Celowa"), spółka w 100% zależna od POLNORD SA przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której Spółka Celowa zobowiązała się nabyć prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu o powierzchni wynoszącej 6.285 m² położonej przy ul. Klimczaka w Warszawie w dzielnicy Wilanów.

Wartość nieruchomości została ustalona na kwotę netto wynoszącą 6.913.500,00 zł.

Strony postanowiły, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta niezwłocznie po dokonaniu wpisu POLNORD SA, jako użytkownika wieczystego, we właściwej księdze wieczystej. Na mocy umowy przyrzeczonej POLNORD SA sprzeda Spółce Celowej prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, pod warunkiem, że m. st. Warszawa nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu.

Spółka Celowa sfinansuje zakup nieruchomości ze środków pochodzących z kredytu, na podstawie umowy kredytowej z dnia 03.10.2007 r., zawartej z Bankiem Zachodnim WBK SA z siedzibą we Wrocławiu oraz ze środków własnych.

W związku z powyższym POLNORD – WILANÓW I Sp. z o.o. wpłacił do POLNORD S.A. tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży kwotę 5.342.250 zł.

➤ **Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z Polnord Warszawa-Wilanów II Sp. z o.o.**

W dniu 05.10.2007 r. POLNORD SA zawarł z POLNORD WARSZAWA-WILANÓW II Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ("Spółka Celowa"), spółka w 100% zależna od POLNORD SA przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której Spółka Celowa zobowiązała się nabyć prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowane działki gruntu o łącznej powierzchni wynoszącej 141.776 m² położonej przy ul. Klimczaka i Przyczółkowej w Warszawie w dzielnicy Wilanów.

Wartość nieruchomości została ustalona na kwotę netto wynoszącą 155.953.600,00 zł.

Strony postanowiły, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta niezwłocznie po dniu dokonania wpisu POLNORD SA, jako użytkownika wieczystego, w księdze wieczystej.

Na mocy umowy przyrzeczonej POLNORD SA sprzeda Spółce Celowej prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, pod warunkiem, że m. st. Warszawa nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu.

Spółka Celowa sfinansuje zakup przedmiotowych nieruchomości ze środków własnych oraz ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego w 05.10.2007 r. w Banku Zachodnim WBK SA z siedzibą we Wrocławiu.

Na przedmiotowej nieruchomości Spółka Celowa zrealizuje, w latach 2008-2012, przedsięwzięcie deweloperskie polegające na budowie kompleksu handlowo-usługowo-mieszkaniowego pod nazwą „Śródmieście Miasteczka Wilanów”, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 145 tys. m².

W związku z powyższym POLNORD – WILANÓW II Sp. z o.o. wpłacił do POLNORD S.A. tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży kwotę 120.509.600,82 zł

- W okresie od dnia 04.07.2007 r. do dnia 09.08.2007 r. POLNORD SA zawarł z Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o., spółką spółką wspólnie kontrolowaną przez POLNORD SA, jako Pożyczkobiorcę, dwie umowy pożyczki na łączną kwotę wynoszącą 28.018.420,53 zł.
Umowa pożyczki, o największej wartości, została zawarta w dniu 09.08.2007 r. na kwotę 20.018.420,53 zł.
Środki pieniężne pochodzące z pożyczki zostały przeznaczone na finansowanie prac przygotowawczych związanych z uruchomieniem II i III etapu projektu deweloperskiego „Ostoja Wilanów”.
- W okresie od dnia 08.01.2007 r. do dnia 03.11.2007 r. POLNORD SA zawarł z PLP Development Group ZSA, spółką, w której posiada 50% udziałów, jako Pożyczkobiorcę, umowę pożyczki wraz z aneksami na łączną kwotę 15.003.000,- USD. Aneks do umowy pożyczki, o największej wartości, został zawarty w dniu 11.09.2007 r. na kwotę 8.785.000,- USD, tj. 24.170.171,- zł, z terminem spłaty do dnia 30.06.2009 r.
- W okresie od dnia 25.06.2007 r. do dnia 15.11.2007 r. POLNORD SA zawarł z POLNORD-Łódź I Sp. z o.o. spółką, w której posiada 100% udziałów, jako Pożyczkobiorcę, umowy pożyczki na łączną kwotę 1.950.000,- zł.
- W okresie od dnia 05.09.2007 r. do dnia 26.11.2007 r. POLNORD SA zawarł z Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA spółką, w której posiada 100% udziałów, jako Pożyczkobiorcę, umowy pożyczki na łączną kwotę 3.317.907,60,- zł.
- Poniżej zostały przedstawione umowy pożyczki zawarte z podmiotami powiązanymi, w których POLNORD SA jest pożyczkodawcą - na dzień 31.12.2007 r.

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

Pożyczkobiorca	Data	Kwota (w tys. zł)	Kwota kapitału do spłaty na dzień 31.12.2007 r. (w tys. zł)	Termin spłaty
PLP Development Group ZSA	12 .08.2005 r.	500 USD	1.217	03.04.2008 r.
PLP Development Group ZSA	08.01.2007 r.	15.003 USD	16.745	30.06.2009 r.
Polnord-Łódź I	25.06.2007 r.	220	220	26.06.2008 r.
Fadesa Prokom Polska	04.07.2007 r.	8.000	8.000	13.02.2008 r.
Polnord-Łódź II	01.08. 2007 r.	700	700	06.08.2008 r.
Fadesa Prokom Polska	09.08. 2007 r.	20.018	20.018	25.06.2008 r.
Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA	05 .09.2007 r.	318	318	05.09.2008 r.
Polnord-Łódź I	13.09.2007 r.	450	450	30.09.2008 r.
Polnord Warszawa-Wilanów I	20.09.2007 r.	1.465	1.465	30.09.2008 r.
Polnord Warszawa-Wilanów II	20.09.2007 r.	931	717	30.09.2008 r.
Polnord-Apartamenty	24.09. 2007 r.	260	260	31.03.2010 r.
PD Development Sp. z o.o.	24.09.2007 r.	110	110	30.09.2008 r.
Polnord-Baltic Center	24.09.2007 r.	100	100	30.09.2008 r.
Polnord-Łódź I	15.11.2007 r.	1.280	1.280	30.11.2008 r.
Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA	26 .11.2007 r.	3.000	1.000	30.06.2009r.
Polnord-Baltic Center	21.11. 2007 r.	200	200	30.11.2008 r.
Polnord-Apartamenty	21.11. 2007 r.	400	300	31.03.2010 r.
Polnord Warszawa-Wilanów I	21.12. 2007 r.	145	145	31.01.2009 r.
Polnord Warszawa-Wilanów III	07.12. 2007 r.	300	300	31.12.2008 r.

- Poniżej zostały przedstawione zobowiązania POLNORD SA, wg stanu na dzień 31.12.2007 r., z tytułu zawartych umów pożyczki:

Pożyczkodawca	Data	Kwota (w tys. zł)	Kwota kapitału do spłaty na dzień 31.12.2007 r. (w tys. zł)	Termin spłaty
Polnord – Invest Sp. z o.o.	21.10.2004	6.050	5.695	20.10.2009
Prokom Investments SA	04.07.2007	8.000	8.000	30.06.2008

- Dopłaty do kapitału

POLNORD SA, jako jedyny wspólnik, w 2007 r. wniósł dopłaty do kapitału poniższych spółek:

- POLNORD WARSZAWA WILANÓW I Sp. z o.o. w wysokości 1.759 tys. zł;
- POLNORD WARSZAWA WILANÓW II Sp. z o.o. w wysokości 39.687 tys. zł;
- POLNORD APARTAMENTY Sp. z o.o. w wysokości 2.467 tys. zł;
- POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o. w wysokości 12.467 tys. zł.

34.1. Jednostka dominująca

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

34.2. Podmiot o znaczącym wpływie

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

Transakcje z jednostką dominującą:

- W dniu 27.03.2007 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA oraz z Osiedlem Wilanowskim Sp. z o.o., spółką zależną od Prokom Investments SA, zwanych dalej łącznie Grupą Prokom Investments, umowę inwestycyjną, na podstawie której Grupa Prokom Investments zobowiązała się do wniesienia aportem do POLNORD SA praw użytkowania wieczystego gruntów położonych w Wilanowie o łącznej powierzchni około 54 hektarów oraz udziałów w spółkach deweloperskich Robyg (15% w Robyg Wilanów II i 20% w Robyg Morena) oraz 100% w Prokom Projekt – spółce posiadającej 33% udziałów w przedsięwzięciu budowlanym prowadzonym wspólnie z TFI Skarbiec.

Strony uzgodniły, że cena 1m² wnoszonych gruntów wynosi 1.100 zł za m², zaś łączna wartość udziałów w spółkach deweloperskich została określona na 40 mln zł.

W zamian za powyższe aporty, Grupa Prokom Investments ma prawo do objęcia łącznie do 5.023.472 akcji POLNORD SA po cenie stanowiącej średnią z okresu trzech miesięcy notowań akcji POLNORD SA na GPW poprzedzających dzień podpisania umowy, tj. 126,64 zł za akcję.

- W dniu 10.09.2007 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA ("Prokom"), umowę inwestycyjną, na podstawie, której Prokom zobowiązał się do wniesienia aportem do POLNORD SA udział wynoszący 1/3 części w nieruchomości stanowiącej działki gruntów o łącznej powierzchni 103,8 ha położonej w Dopiewcu koło Poznania ("Nieruchomość"), którego wartość strony określiły na kwotę 24 mln zł. Nieruchomość zlokalizowana jest 4 km od granic administracyjnych Poznania (10 km od centrum miasta), w bezpośredniej bliskości autostrady A-2 oraz kolei podmiejskiej.
W zamian za powyższy aport Prokom będzie miał prawo do objęcia 169.133 akcji POLNORD SA, emitowanych w ramach kapitału docelowego w drodze emisji nowych akcji kierowanej do Prokom, po cenie zamknięcia na GPW w dniu 10.09.2007 r., tj. 141,90 zł za akcję.
Na powyższej nieruchomości zostanie zrealizowany projekt deweloperski o łącznej powierzchni 360 tys. m² PUM, w związku z czym udział przypadający POLNORD SA odpowiada 120 tys. m² PUM.

- W związku z przejęciem, za zgodą Spółki, przez Prokom Investments SA długu Pol-Aqua SA z tytułu umów zbycia Przedsiębiorstwa Generalnego Wykonawstwa, w zakresie zapłaty ceny sprzedaży za Przedsiębiorstwo, Spółka zawarła z Prokom Investments w dniu 30.03.2007 r. umowę (zmienioną aneksem nr 1 z dnia 10.04.2007 r.), na mocy której strony dokonały ze skutkiem na dzień 31.03.2007 r. potrącenia wszystkich wierzytelności przysługujących Prokom Investments SA w stosunku do Spółki (z tytułu umów pożyczek, wystawionych weksli własnych oraz wyemitowanych bonów dłużnych) z wierzytelności przysługującej Spółce w stosunku do Prokom Investments SA w związku z powyższym przejęciem długu, do łącznej wysokości 73.553.643,24 zł. Pozostała część wierzytelności Spółki w stosunku do Prokom Investments SA w wysokości 26.446.356,76 zł, która nie uległa umorzeniu w wyniku powyższego potrącenia została zapłacona w trzech ratach, ostatnia w dniu 31.05.2007 r.

- W dniu 10.08.2007 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA, umowę objęcia akcji i wniesienia wkładu niepieniężnego na pokrycie akcji.
Na podstawie powyższej umowy POLNORD SA zaoferował Prokom Investments SA 850.077 akcji zwykłych serii I za łączną cenę emisyjną wynoszącą 107.653.751,28 zł. Powyższe akcje zostały objęte przez Prokom Investments SA w zamian za wkład niepieniężny w postaci prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o powierzchni 112.867 m², wchodzącej w skład nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów przy ulicy Klimczaka. Jednocześnie Prokom Investments SA przeniósł na POLNORD SA prawo użytkowania wieczystego działki gruntu, o którym mowa powyżej.

- W dniu 17.08.2007 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA oraz Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o., spółką zależną od Prokom Investments SA, umowy objęcia akcji i wniesienia wkładów niepieniężnych na pokrycie akcji.
Na podstawie powyższych umów, POLNORD SA zaoferował Prokom Investments SA oraz Osiedlu Wilanowskiemu Sp. z o.o. łącznie 3.992.977 akcji zwykłych serii J za cenę emisyjną wynoszącą 505.670.653,36 zł. W ramach powyższej emisji, Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o.

złożyło oświadczenie o objęciu 3.162.451 akcji serii J za kwotę 400.492.794,64 zł, zaś Prokom Investments SA złożył oświadczenie o objęciu 830.526 akcji za kwotę 105.177.858,72 zł.

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

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

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

W wykonaniu umów objęcia akcji serii I oraz serii J, Spółka stała się użytkownikiem wieczystym gruntów zlokalizowanych w Wilanowie o łącznej powierzchni 896.479 m² (89,6 ha), w tym pod zabudowę mieszkalną i komercyjną przeznaczonych jest 521.204 m² (52,1 ha), zaś resztę powierzchni stanowią grunty przeznaczone na przyszłe drogi oraz tereny zielone. Wszystkie pozyskane przez Spółkę grunty są w pełni opłacone, nieobciążone i są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zarząd POLNORD SA przyjął wartość wniesionego aportu w postaci prawa wieczystego użytkowania ww. gruntów w wysokości 573.324.400,00 zł. Całość aportu w postaci prawa wieczystego użytkowania gruntów zlokalizowanych w Wilanowie o łącznej powierzchni 89,6 ha stanowi dla Spółki aktywa obrotowe prezentowane w bilansie pod pozycją Zapasy. Z uwagi na brak porównywalnych rynkowych transakcji sprzedaży gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne i tereny zielone oraz trudności w oszacowaniu

przewidywalnego terminu otrzymania przez Spółkę odszkodowań od właściwego organu za wydzielone drogi publiczne, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie ich wartości netto możliwej do uzyskania. Mając na uwadze powyższe, Spółka przyjęła, iż wartość 1m2 wnoszonych gruntów pod zabudowę została określona na 1.100,- zł tj. łącznie 573.324.400,00 zł, natomiast bilansowa wartość gruntów przeznaczonych pod drogi i tereny zielone wynosi zero. Skutki uzyskania korzyści ekonomicznych związanych z terenami przeznaczonymi pod drogi i tereny zielone, zostaną zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym za okres, w którym zaistnieją wiarygodne przesłanki zwiększenia ich wartości netto możliwej do uzyskania.

➤ Pożyczki

W dniu 04.07.2007 r. POLNORD SA zawarł z PROKOM Investments SA (dominujący akcjonariusz), jako Pożyczkodawcą, umowę pożyczki w wysokości 8.000.000,- zł, z terminem spłaty do dnia 30.06.2008 r.

➤ Poręczenia udzielone za zobowiązania POLNORD SA:

- a) Prokom Investments SA (znaczący akcjonariusz) poręczył kredyt w wysokości 18.000.000,- zł udzielony w dniu 22.03.2007 r. POLNORD SA przez DZ Bank Polska SA. Kwota poręczenia wynosi 21.500.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 30.08.2008 r.
- b) W dniu 30.03.2007 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA umowę, na mocy której strony dokonały ze skutkiem na dzień 31.03.2007 r. potrącenia wszystkich wierzytelności przysługujących Prokom Investments SA w stosunku do Spółki – opis w rozdziale IV pkt 4.2. a) Sprawozdania Zarządu.
- c) W dniu 21.06.2007 r. Prokom Investments SA poręczył kredyt w wysokości 25.000.000,- zł, udzielony w dniu 21.06.2007 r. POLNORD SA przez BRE Bank SA. Kwota poręczenia wynosi 25.000.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 30.06.2008 r.
- d) W dniu 03.08.2007 r. Prokom Investments SA poręczył kredyt w wysokości 25.000.000,- zł, udzielony w dniu 03.08.2007 r. POLNORD SA przez BRE Bank SA. Kwota poręczenia wynosi 25.000.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 31.07.2008 r.

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

Nota 34.2 - Informacje o podmiotach powiązanych spoza grupy Polnord SA

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

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENT SA	PROKOM SOFTWARE SA	RAZEM
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki	-	-	-
2. Stan należności krótkoterminowych	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług	-	-	-
b) pozostałe	-	-	-
3. Inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
a) pożyczki	-	-	-
Razem należności i inwestycje - aktywa	-	-	-
4. Stan Zobowiązań długoterminowych	-	-	-
a) pożyczki	-	-	-
b) pozostałe	-	-	-
5) Stan zobowiązań krótkoterminowych	8 258	49	8 307
a) z tytułu dostaw i usług	9	49	58
b) pożyczki	8 249	-	8 249
Razem zobowiązania	8 258	49	8 307

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

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

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

1. Zakupy	3	1 412	1 415
a) materiałów	-	-	-
b) usług	-	1 412	1 412
c) pozostałe koszty	3	-	3
2. Zakupy towarów	12	-	12
3. Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-
4. Zakup środków trwałych	-	8	8
5. Koszty finansowe	1 023	-	1 023
Razem	1 038	1 421	2 458

34.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane są na warunkach rynkowych.

34.4. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

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

34.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W roku 2007 nie miały miejsca inne transakcje z członkami Zarządu.

34.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

	Za okres	Za okres
Nota 34.6 - Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej - Zarząd	od 01.01.2007	od 01.01.2006
	do 31.12.2007	do 31.12.2006
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	1 978	1 759
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne		490
Świadczenia po okresie zatrudnienia		
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	53	
Świadczenia pracownicze w formie warrantów na akcje własne	7 849	
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej	9 880	2 249
Zarząd	9 880	2 249
Rada Nadzorcza	286	271
Razem	10 166	2 520

35. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

35.1. Czynniki ryzyka finansowego

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

35.2. Ryzyko kredytowe

Aktywami finansowymi Spółki, 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 dominującej, ryzyko kredytowe, na jakie narażona jest Spółka, zostało poprawnie ocenione. Zostało ono odzwierciedlone w księgach poprzez dokonanie stosownych odpisów od należności.

35.3. Ryzyko kursowe

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

35.4. Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

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 01.01.2007 do 31.12.2007 nie wystąpiły różnice pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą instrumentów finansowych Spółki.

36.2. Ryzyko stopy procentowej

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

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

Nota 38.2 - Ryzyko stopy procentowej

Stan na 31.12.2007							
Oprocentowanie zmienne	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Aktywa gotówkowe							
Kredyty w rachunku bieżącym	6 762						6 762
Kredyty bankowe	13 296	4					13 300
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	381	389	191	22			983
Pożyczka od POLNORD INVEST	122	5 695					5 817
Pożyczka od PROKOM INVESTMENTS	8 249						8 249

Nota 38.2 - Ryzyko stopy procentowej

Stan na 31.12.2006							
Oprocentowanie zmienne	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Kredyty w rachunku bieżącym							
Kredyty bankowe	103 456	13 753	6 596				123 805
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	1 606	191	67	24	22		1 910
Bony dłużne	4 900						4 900

Noty do sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

36.3. Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

37. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Spółce kształtowało się następująco:

Nota 37 - Struktura zatrudnienia	Stan na 31.12.2007	Stan na 31.12.2006
Zarząd Jednostki Dominującej	5	3
Zarządy Jednostek z Grupy		
Administracja	9	87
Dział sprzedaży	1	6
Pion produkcji	36	257
Pozostali	44	143
Razem	95 *	496

* w tym 43 osoby zatrudnione w oddziale Polnord SA w Eschborn w Niemczech.

38. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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

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

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

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

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

b) Umowa sprzedaży projektu deweloperskiego w Gdańsku

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

ha, położonego w Gdańsku przy Alei Rzeczypospolitej („Nieruchomość”), prawa wynikające z decyzji o warunkach zabudowy oraz projekt budowlany sporządzony na potrzeby uzyskania pozwolenia na budowę (łącznie zwane „Projekt Deweloperski”).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Przystąpienie do Programu Opcji Menedżerskich osób uprawnionych

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

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

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

g) Zawarcie umowy o przeprowadzenie emisji obligacji

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

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

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

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

Oprocentowanie Obligacji oparte będzie na warunkach rynkowych.

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

h) Zawarcie przedwstępnej umowy najmu z ASSECO Poland SA

W dniu 28.02.2008 r. Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka w 100% zależna od POLNORD SA („Wynajmujący”), zawarła z ASSECO Poland SA z siedzibą w Rzeszowie („Najemca”) przedwstępną umowę najmu („Umowa”) powierzchni wynoszącej ok.

18.000 m² oraz 630 miejsc parkingowych w kompleksie biurowym klasy „A” („Projekt”), który zostanie wybudowany w ramach realizacji pierwszego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Park Technologiczny” na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie, którego realizacja rozpocznie się w tym roku.

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

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

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

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

i) Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego POLNORD SA

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

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

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

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

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

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