



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA
ZA OKRES
OD DNIA 01 STYCZNIA 2010 DO DNIA 31 GRUDNIA 2010 ROKU
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

GDYNIA, luty 2011

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	9
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	10
1. Informacje ogólne	10
2. Skład Grupy	11
3. Skład Zarządu Spółki dominującej	16
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	16
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	16
5.1. Profesjonalny osąd	16
5.2. Ważne oszacowania i założenia	16
6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	17
6.1. Oświadczenie o zgodności	17
6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych	18
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	18
8. Korekta błędów	18
9. Zmiana szacunków	19
10. Istotne zasady rachunkowości	19
10.1. Zasady konsolidacji	19
10.2. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	20
10.3. Udział we wspólnym przedsięwzięciu	20
10.4. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	20
10.5. Rzeczowe aktywa trwałe	21
10.6. Utrata wartości aktywów niefinansowych	22
10.7. Koszty finansowania zewnętrznego	22
10.8. Nieruchomości inwestycyjne	22
10.9. Wartość firmy	23
10.10. Wartości niematerialne	23
10.11. Aktywa finansowe	24
10.12. Utrata wartości aktywów finansowych	25
10.12.1 Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu	25
10.12.2 Aktywa finansowe wykazywane według ceny nabycia	26
10.12.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	26
10.13. Wbudowane instrumenty pochodne	27
10.14. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia	27
10.14.1 Zabezpieczenie wartości godziwej	28
10.14.2 Zabezpieczenie przepływów pieniężnych	29
10.14.3 Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto podmiotów zagranicznych	29
10.15. Zapasy	30
10.16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30
10.17. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	30
10.18. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	31
10.19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31

10.20. Rezerwy	31
10.21. Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe	31
10.22. Płatności w formie akcji własnych	32
10.23. Leasing	32
10.24. Przychody	32
10.24.1 Sprzedaż usług, produktów i towarów	33
10.24.2 Odsetki	34
10.24.3 Dywidendy	34
10.24.4 Przychody z tytułu wynajmu	34
10.25. Podatki	34
10.25.1 Podatek bieżący	34
10.25.2 Podatek odroczony	34
10.25.3 Podatek od towarów i usług	35
10.26. Zysk netto na akcję	36
11. Informacje dotyczące segmentów działalności	36
12. Przychody i koszty	39
12.1. Przychody operacyjne	39
12.2. Koszty operacyjne	39
12.3. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	40
12.4. Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	40
12.5. Pozostałe przychody operacyjne	40
12.6. Pozostałe koszty operacyjne	40
12.7. Przychody finansowe	41
12.8. Koszty finansowe	41
12.9. Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych, odpisy aktualizujące ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	41
12.10. Koszty świadczeń pracowniczych	42
13. Podatek dochodowy	42
14. Działalność zaniechana	45
15. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS	46
16. Zysk przypadający na jedną akcję	47
17. Inne całkowite dochody	48
18. Dywidendy wypłacone	49
19. Rzeczowe aktywa trwałe	50
20. Nieruchomości inwestycyjne	52
21. Wartości niematerialne	56
22. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	58
23. Połączenia jednostek gospodarczych	59
24. Udział we wspólnym przedsięwzięciu	61
25. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	63
26. Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	63
27. Świadczenia pracownicze	63
27.1. Programy akcji pracowniczych	63
27.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	65
27.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	65
28. Zapasy	65
29. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	66
30. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	66
31. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe	67

31.1.	Kapitał podstawowy	67
31.2.	Kapitał zapasowy	69
31.3.	Pozostałe kapitały	69
31.4.	Charakter i cel pozostałych kapitałów	70
32.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	70
33.	Rezerwy	79
33.1.	Zmiany stanu rezerw	79
34.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	80
35.	Zobowiązania warunkowe.....	80
35.1.	Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingobiorca.....	80
35.2.	Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	81
35.3.	Inne zobowiązania warunkowe.....	81
35.4.	Zobowiązania inwestycyjne	81
35.5.	Sprawy sądowe.....	81
35.6.	Gwarancje	82
35.7.	Rozliczenia podatkowe	83
36.	Informacje o podmiotach powiązanych	87
36.1.	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	87
36.2.	Jednostka Dominująca całej Grupy	96
36.3.	Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę:.....	96
36.4.	Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	97
36.5.	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	97
36.6.	Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	97
37.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	97
37.1.	Czynniki ryzyka finansowego	97
37.2.	Ryzyko kredytowe	97
37.3.	Ryzyko kursowe.....	98
37.4.	Ryzyko stopy procentowej.....	98
37.5.	Ryzyko związane z płynnością	98
38.	Instrumenty finansowe.....	98
38.1.	Wartości godziwe.....	98
38.2.	Ryzyko stopy procentowej.....	98
38.3.	Rachunkowość zabezpieczeń.....	99
39.	Struktura zatrudnienia	101
40.	Wynagrodzenie audytora	101
41.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	101

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia 2010 roku

(w tysiącach złotych)

	Nota	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Przychody ze sprzedaży	12.1	180 264	221 282
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		169 740	209 502
od jednostek powiązanych		481	
Przychody ze sprzedaży usług		9 640	11 270
od jednostek powiązanych		9 791	7 206
Przychody z wynajmu		884	510
od jednostek powiązanych			2
Koszt własny sprzedaży	12.2	(144 356)	(177 999)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		35 908	43 283
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	12.3	63 231	118 625
Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	12.4	24 332	
Koszty sprzedaży		(17 567)	(3 583)
Koszty ogólnego zarządu		(50 596)	(52 934)
Pozostałe przychody operacyjne	12.5	2 387	21 913
Pozostałe koszty operacyjne	12.6	(9 565)	(22 397)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		48 130	104 907
Przychody finansowe	12.7	17 453	11 129
Koszty finansowe	12.8	(27 699)	(30 404)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	22	43 246	333
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej	22	(53)	
Odpis z tytułu utraty wartości firmy	23	(8 000)	
Zysk (strata) brutto		73 077	85 965
Podatek dochodowy	13	(19 048)	(21 303)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		54 029	64 662
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	14.1	(2 467)	(1 028)
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy		51 562	63 634

Przypisany:

Akcjonariuszom jednostki dominującej
Akcjonariuszom mniejszościowym

51 562

63 634

Zysk na akcję - podstawowy	Nota	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	16.1	2,32	3,20
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)		2,43	3,25

Zysk na akcję - rozwodniony	Nota	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	16.2	2,37	3,17
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)		2,47	3,23

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia 2010 roku
(w tysiącach złotych)

	Nota	01.01.2010 - 31.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy		51 562	63 634
Inne całkowite dochody:			
Różnice kursowe z przeliczenia	17	(463)	12 208
Efektywna część zysków i strat z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne		(469)	283
Pozostałe		6	(90)
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów			(2 819)
Całkowity dochód za okres		51 099	75 842

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
(BILANS)****na dzień 31 grudnia 2010 roku
(w tysiącach złotych)**

	Nota	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
AKTYWA			
Aktywa trwałe		727 555	478 016
Rzeczowe aktywa trwałe	19	18 722	16 794
Nieruchomości inwestycyjne	20	395 926	264 319
Wartości niematerialne	21	862	270
Inwestycje w jednostkach stow. wycenianych metodą praw własności	22	69 633	
Aktywa finansowe	25, 26	50 123	29 036
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13.3	27 836	26 295
Należności długoterminowe		32 144	1 000
Wartość firmy	23	131 983	139 983
Pozostałe aktywa trwałe		326	319
Aktywa obrotowe		1 413 220	1 544 220
Zapasy	28	1 212 234	1 300 613
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29	52 643	47 002
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		70 240	105 759
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych		7 280	15 861
Należności z tytułu podatku dochodowego		5 390	479
Rozliczenia międzyokresowe		13 293	15 394
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30	52 140	59 112
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży			245
SUMA AKTYWÓW		2 140 775	2 022 481
PASYWA			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		1 159 507	1 126 670
Kapitał podstawowy	31.1	44 437	44 357
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		956 030	955 281
Akcje własne		(1)	
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(448)	21
Pozostałe kapitały rezerwowe	31.3	85 287	56 402
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		74 202	70 609
Kapitał własny ogółem		1 159 507	1 126 670
Zobowiązania długoterminowe		621 197	449 069
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	32	556 568	403 877
Rezerwy	33	762	266
Pozostałe zobowiązania		3 501	453
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	60 366	44 473
Zobowiązania krótkoterminowe		360 071	446 742
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34	32 184	30 192
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	32	103 308	149 326
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	32		14 840
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	32	110 291	149 865
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych	34	1 661	1 620
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		463	603
Pozostałe zobowiązania finansowe	38.3		11 550
Rozliczenia międzyokresowe		2 123	4 490
Otrzymane zaliczki		62 162	48 794
Rezerwy	33	47 879	35 462
Zobowiązania razem		981 268	895 811
SUMA PASYWÓW		2 140 775	2 022 481

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia 2010 roku
(w tysiącach złotych)

	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto	70 610	84 937
Korekty o pozycje:	(119 451)	(171 371)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	53	
Amortyzacja	2 275	2 038
Odsetki i dywidendy, netto	7 412	(319)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(123 104)	(1 431)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	8 506	6 782
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(12 658)	(336)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(2 190)	(72 687)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 532	(7 646)
Zmiana stanu rezerw	9 085	11 415
Podatek dochodowy zapłacony	(9 806)	637
Pozostałe	(1 556)	(109 824)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(48 841)	(86 434)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	205 352	11 973
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	534	228
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	77 840	
Sprzedaż aktywów finansowych	39 679	1 413
Dywidendy otrzymane	750	
Odsetki otrzymane	5 099	1 418
Spłata udzielonych pożyczek	81 406	6 023
Pozostałe	44	2 891
Wydatki	(138 595)	(49 554)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(2 313)	(576)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(73 398)	
Nabycie aktywów finansowych	(15 521)	(10 227)
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	(13)	
Udzielenie pożyczek	(47 239)	(35 962)
Pozostałe	(111)	(2 789)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	66 757	(37 581)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	403 560	664 666
Wpływy z tytułu emisji akcji	849	77 660
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	155 611	206 081
Wpływy z tytułu emisji obligacji	247 100	380 500
Pozostałe		425
Wydatki	(428 464)	(512 681)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(1 037)	(1 016)
Spłata pożyczek/kredytów	(324 725)	(252 545)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	(19 086)	
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym	(19)	
Odsetki zapłacone	(43 427)	(34 005)
Wykup obligacji	(40 000)	(225 000)
Pozostałe	(170)	(115)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(24 904)	151 985
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(6 988)	27 970
Różnice kursowe netto	16	(16)
Środki pieniężne na początek okresu	59 112	31 158
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	52 140	59 112
O ograniczonej możliwości dysponowania	2 177	5

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

za okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia 2010 roku
(w tysiącach złotych)

	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)		
Na dzień 01.01.2009	36 230	858 360		236	28 933	67 873		991 632
Zmiany zasad rachunkowości				(498)	(6 286)	(50 802)		(57 586)
Na dzień 01.01.2009 (po przekształceniu)	36 230	858 360		(262)	22 647	17 071		934 046
Emisja akcji	8 127	99 037						107 164
Koszt emisji akcji		(2 116)						(2 116)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego					10 090	(10 090)		
Program Opcji Menedżerskich					2 780			2 780
Obligacje zamienne na akcje serii Q					8 960			8 960
Dywidendy						(6)		(6)
Całkowite dochody ogółem				283	11 925	63 634		75 842
Na dzień 31.12.2009	44 357	955 281		21	56 402	70 609		1 126 670
Na dzień 01.01.2010	44 357	955 281		21	56 402	70 609		1 126 670
Emisja akcji	80	769						849
Koszt emisji akcji		(20)						(20)
Akcje własne			(1)					(1)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego					28 879	(28 879)		
Dywidendy						(19 090)		(19 090)
Całkowite dochody ogółem				(469)	6	51 562		51 099
Na dzień 31.12.2010	44 437	956 030	(1)	(448)	85 287	74 202		1 159 507

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

1. Informacje ogólne

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2010 roku i obejmuje okres od 01.01.2010 do 31.12.2010 roku oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2009 roku i za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009 roku.

Dane spółki dominującej:

Pełna nazwa (firma)	POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba	81-310 Gdynia, ul. Śląska 35/37
Numer KRS	0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP	583-000-67-67
Numer identyfikacyjny REGON	742457
PKD (2007)	4110 Z – realizacja projektów budowlanych (działalność deweloperska)

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

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.12.2010 jest nieoznaczony, za wyjątkiem spółek:

- 1/ OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. S.K.A.
- 2/ POLNORD – ŁÓDŹ I Sp. z o.o.
- 3/ POLNORD – ŁÓDŹ II Sp. z o.o.
- 4/ POLNORD – ŁÓDŹ III Sp. z o.o.
- 5/ POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.
- 6/ POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.
- 7/ POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.
- 8/ POLNORD – WARSZAWA WILANÓW IV Sp. z o.o.
- 9/ POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.
- 10/ POLNORD – BALTIC CENTER Sp. z o.o.

11/ POLNORD –SOPOT II Sp. z o.o.
12/ POLNORD Lublin I Sp. z o.o. (poprzednio Lublin Property I Sp. z o.o.)
13/ POLNORD – Szczecin I Sp. z o.o.
14/ CENTRUM HANDLOWE WILANÓW Sp. z o.o.
powołanych do czasu zakończenia i rozliczenia projektów inwestycyjnych.

2. Skład Grupy

POLNORD SA jest jednostką dominującą Grupy POLNORD SA.

W skład Grupy na dzień 31.12.2010 r. wchodzi POLNORD SA i następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość udziałów (akcji) w zł	% kapitału/ głosów
1.	POLNORD - ŁÓDŹ I Sp. z o.o.	Łódź	2.750.000	100,00 %
2.	POLNORD - ŁÓDŹ II Sp. z o.o.	Łódź	50.000	100,00 %
3.	POLNORD - ŁÓDŹ III Sp. z o.o.	Łódź	50.000	100,00 %
4.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
5.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW II Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
6.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW III Sp. z o.o.	Warszawa	25.144.500	100,00 %
7.	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW IV Sp. z o.o.	Warszawa	700.000	100,00 %
8.	PD DEVELOPMENT Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
9.	OSIEDLE TĘCZOWY LAS PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. S.K.A.	Gdańsk	5.000.000	100,00 %
10.	POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
11.	POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.	Gdańsk	50.000	100,00 %
12.	PROKOM - PROJEKT Sp. z o.o.	Warszawa	100.000	100,00 %
13.	POLNORD LUBLIN I Sp. z o.o.	Lublin	50.000	100,00 %
14.	POLNORD INŻYNIERIA Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
15.	POLNORD SZCZECIN I Sp. z o.o.	Szczecin	50.000	100,00 %
16.	POLNORD SOPOT II Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100,00 %
17.	POLNORD - INVEST Sp. z o. o.	Warszawa	11.867.000	100,00 %
18.	POLNORD - WYDAWNICTWO OSKAR Sp. z o. o.	Gdańsk Saratów	50.000	100,00 %
19.	STROJ-DOM ZAO	(Rosja)	990	100,00 %
20.	POMORSKIE BIURO PROJEKTÓW GEL Sp. z o. o.	Sopot	226.000	90,22 %
21.	CENTRUM HANDLOWE WILANÓW Sp. z o.o.	Warszawa Nowosybirsk	48.869.500	50,00 %
22.	PLP DEVELOPMENT GROUP ZSA	(Rosja)	1.103.525	50,00 %
23.	FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000	49,00 %
24.	FPP POWSIN Sp. z o.o. *	Warszawa	2.474.500	49,00 %
25.	OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o. *	Warszawa	3.454.500	49,00 %
26.	SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. **	Warszawa	17.000	34,00 %
27.	SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. S.K.A. **	Warszawa	5.000.000	33,33 %
28.	HYDROSSPOL Sp. z o. o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30,00 %

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

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

W 2010 roku miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach kapitałowych POLNORD SA z innymi podmiotami:

- w dniu 09.04.2010 r. Spółka nabyła 1.500 udziałów o wartości nominalnej 1.000,- zł każdy w spółce Polnord-Kokoszki Sp. z o.o., stanowiących 50% w kapitale zakładowym. Dnia 07.12.2010 r. POLNORD SA zbył całość posiadanych udziałów w spółce Polnord – Kokoszki Sp. z o.o.
- w dniu 21.04.2010 r. Spółka nabyła 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Stroj-Dom ZAO w Rosji, której kapitał składa się ze 100 akcji o wartości nominalnej 100 Rub każda,
- w dniu 06.05.2010 r. Polnord SA zawiązał spółkę pod firmą Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o kapitale zakładowym 10.000,- zł, w której objął 100% udziałów. W dniu 07.06.2010 r. kapitał zakładowy Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. został podwyższony do kwoty 97.739.000,00 zł. W dniu 02.08.2010 r. Polnord SA zbył na rzecz Globe Trade Centre SA 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.
- w dniu 17.12.2010 r. zarejestrowana została zmiana nazwy spółki zależnej, z Lublin Property I Sp. z o.o. na Polnord Lublin I Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2010 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Grupę w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

Ze spółką POLNORD SA konsolidacją za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. objęte zostały, następujące spółki:

- | | |
|---|----------------------------|
| 1) POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o. | - metodą pełną |
| - udział w kapitale | - 100% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - działalność deweloperska |
| 2) POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o. | - metodą pełną |
| - udział w kapitale | - 100% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - działalność deweloperska |
| 3) POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o. | - metodą pełną |
| - udział w kapitale | - 100% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - działalność deweloperska |
| 4) POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o. | - metodą pełną |
| - udział w kapitale | - 100% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - działalność deweloperska |
| 5) POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o. | - metodą pełną |
| - udział w kapitale | - 100% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - działalność deweloperska |

6) POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.	- metodą pełną
- udział w kapitale	- 100%
- podstawowy przedmiot działalności	- działalność deweloperska
7) POLNORD Warszawa – Wilanów IV Sp. z o.o.	- metodą pełną
- udział w kapitale	- 100%
- podstawowy przedmiot działalności	- działalność deweloperska
8) PD Development Sp. z o.o.	- metodą pełną
- udział w kapitale	- 100%
- podstawowy przedmiot działalności	- działalność deweloperska
9) Osiedle Tęczowy Las PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. S.K.A.	- metodą pełną
- udział w kapitale	- 100%
- podstawowy przedmiot działalności	- działalność deweloperska
10) POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o.	- metodą pełną
- udział w kapitale	- 100%
- podstawowy przedmiot działalności	- działalność deweloperska
11) POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.	- metodą pełną
- udział w kapitale	- 100%
- podstawowy przedmiot działalności	- działalność deweloperska
12) PROKOM - Projekt Sp. z o.o.	- metodą pełną
- udział w kapitale	- 100%
- podstawowy przedmiot działalności	- działalność deweloperska
13) POLNORD Lublin I Sp. z o.o.	- metodą pełną
- udział w kapitale	- 100%
- podstawowy przedmiot działalności	- działalność deweloperska
14) POLNORD Inżynieria Sp. z o.o.	- metodą pełną
- udział w kapitale	- 100%
- podstawowy przedmiot działalności	- roboty inżynieryjne
15) POLNORD Szczecin I Sp. z o.o.	- metodą pełną
- udział w kapitale	- 100%
- podstawowy przedmiot działalności	- działalność deweloperska
16) POLNORD Sopot II Sp. z o.o.	- metodą pełną
- udział w kapitale	- 100%
- podstawowy przedmiot działalności	- działalność deweloperska

17) POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	- metodą pełną
- udział w kapitale	- 100%
- podstawowy przedmiot działalności	- wynajem pomieszczeń biurowych
18) POLNORD-Wydawnictwo Oskar Sp. z o.o.	- metodą pełną
- udział w kapitale	- 100%
- podstawowy przedmiot działalności	- działalność wydawnicza
19) Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. *	- metodą pełną do dnia 02.08.2010, wycena metodą praw własności po dniu 02.08.2010
- udział w kapitale	- 100% do dnia 02.08.2010 50% po dniu 02.08.2010
- podstawowy przedmiot działalności	- działalność deweloperska
20) STROJ DOM ZAO**	- metodą pełną
- udział w kapitale	- 100%
- podstawowy przedmiot działalności	- działalność deweloperska
21) Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.	- metodą pełną
- udział w kapitale	- 90,22%
- podstawowy przedmiot działalności	- usługi projektowe
22) PLP Development Group Z.S.A.	- metodą proporcjonalną
- udział w kapitale	- 50%
- podstawowy przedmiot działalności	- działalność deweloperska
23) POLNORD - KOKOSZKI Sp. z o.o.***	- metodą proporcjonalną
- siedziba spółki	- Gdańsk
- udział w kapitale	- 50%
- podstawowy przedmiot działalności	- działalność deweloperska
24) Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	- metodą proporcjonalną
- udział w kapitale	- 49%
- podstawowy przedmiot działalności	- działalność deweloperska

* Centrum Handlowe Wilanów Sp, z o.o. konsolidowana do dnia zbycia udziałów tj. do dn.02.08.2010 r. metodą pełną (100%), po dniu zbycia 50% udziałów wyceniane metodą praw własności

** STROJ DOM ZAO została objęta konsolidacją za okres od kwietnia 2010 r. tj. od dnia nabycia udziałów przez POLNORD SA.

*** Spółka POLNORD - KOKOSZKI Sp. z o.o. została objęta konsolidacją za okres od kwietnia 2010 r. tj. od dnia nabycia udziałów przez POLNORD SA. do dnia 7 grudnia 2010 tj. do dnia zbycia udziałów przez POLNORD SA.

Ponadto konsolidacją zostały objęte spółki, w których POLNORD SA posiada udziały w sposób pośredni, poprzez:

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

a) Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., w której POLNORD SA posiada 49% w kapitale:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| ▪ FPP Powsin Sp. z o. o. | - metodą proporcjonalną |
| - udział w kapitale | - 100% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - działalność deweloperska |
| ▪ Osiedle Innova Sp. z o. o. | - metodą proporcjonalną |
| - udział w kapitale | - 100% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - działalność deweloperska |

b) PROKOM - Projekt Sp. z o.o., w której POLNORD SA posiada 100% w kapitale:

- | | |
|--|----------------------------|
| ▪ Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o. o. | - metodą proporcjonalną |
| - udział w kapitale | - 34% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - działalność deweloperska |
| ▪ Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o. o. SKA | - metodą proporcjonalną |
| - udział w kapitale | - 33,33% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - działalność deweloperska |

Spółki wyłączone z konsolidacji

W sprawozdaniu skonsolidowanym nie ujęto spółki HYDROSSPOL Sp. z o.o. w likwidacji, która zaprzestała działalności. Dane finansowe tej spółki są nieistotne w stosunku do całości skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. Skład Zarządu Spółki dominującej

Skład Zarządu Spółki dominującej na dzień 31.12.2010 r. przedstawiał się następująco:

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

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- w dniu 19.01.2011 r. Pan Wojciech Ciużyński, ze względów zdrowotnych, złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, zaś Rada Nadzorcza na jego wniosek odwołała go z Zarządu Polnord,
- w dniu 19.01.2011 r. Rada Nadzorcza powołała do składu Zarządu Spółki bieżącej kadencji Pana Bartosza Puzdrowskiego, powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 28.02.2011 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

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

5.2. Ważne oszacowania i założenia

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

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

- a) Oszacowania całkowitych kosztów realizacji umów związanych z wyceną kontraktów długoterminowych zgodnie z MSR 11. Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości, stopień zaawansowania kontraktów długoterminowych ustalany jest poprzez ustalenie proporcji dotychczas poniesionych kosztów danego projektu do całkowitych szacowanych kosztów projektu przy jednoczesnym uwzględnieniu stopnia zaawansowania prac. Z uwagi na długoterminowy charakter prowadzonych kontraktów, może okazać się, iż rzeczywiste całkowite koszty realizacji kontraktu będą różniły się od szacunków dokonanych na kolejne

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

dni bilansowe. Zmiana szacunków całkowitych kosztów kontraktów mogłaby spowodować, że ustalony na dzień bilansowy stopień zaawansowania prac, a tym samym rozpoznany przychód, powinien być ustalony w innej wysokości.

b) Oszacowanie odpisów aktualizujących należności. Ustalony poziom odpisów aktualizujących wartość należności ustalany jest przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz poczynionych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji. Mimo, że przyjęte założenia opierają się na najlepszej wiedzy, rzeczywiste wyniki mogą różnić się od oczekiwanych.

c) Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12. Podstawę utworzonego aktywa z tytułu podatku odroczonego stanowią między innymi straty podatkowe. Z przyjętych przez Grupę prognoz wynika możliwość wykorzystania tych kwot. Z uwagi na dużą zmienność koniunktury, może wystąpić sytuacja, w której rzeczywiste wyniki i dochód mogą różnić się od planowanych.

d) Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółce dominującej postępowaniami skarbowymi i sądowymi. Na dzień bilansowy Grupa jest powodem i pozwany w szeregu postępowań sądowych. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające.

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

6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

6.1. Oświadczenie o zgodności

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

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

Grupa zastosowała w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2010 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31.12.2010 r.

Grupa 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

6.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

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

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

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

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości.

8. Korekta błędu

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie miała miejsca korekta błędu.

9. Zmiana szacunków

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano istotnych zmian szacunków.

10. Istotne zasady rachunkowości

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

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

10.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje wszystkie jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, za wyjątkiem jednostek, które nie podjęły działalności oraz jednostek, które działalności zaprzestały. Wszystkie znaczące salda i transakcje występujące pomiędzy jednostkami zależnymi zostały dla celów konsolidacji wyeliminowane. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu jednolitych zasad rachunkowości we wszystkich jednostkach objętych konsolidacją.

Wskazanie różnic w wartości ujawnionych danych pomiędzy skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, sporządzonymi zgodnie z międzynarodowymi standardami rachunkowości, a odpowiednio skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, które zostałyby sporządzone zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości.

Istotne różnice w wartości ujawnionych danych, dotyczących kapitału własnego (aktywów netto) i wyniku finansowego netto pomiędzy skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jakiego byłoby sporządzone zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości (PZR), a skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, które zostało sporządzone zgodnie z międzynarodowymi standardami rachunkowości (MSR) sprowadzają się do dokonanej wyceny środków trwałych na dzień przejęcia, sposobu ujęcia wzrostu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, amortyzacji wartości firmy oraz innej metodologii ujęcia w sprawozdaniu spółek współzależnych, konsolidowanych zgodnie z MSSF metodą proporcjonalną, a wg PSR metodą praw własności.

Wpływ ww. różnic na wartość kapitału własnego (aktywów netto) i wyniku finansowego netto pomiędzy sprawozdaniem finansowym, jakiego byłoby sporządzone zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości, a skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządzonym zgodnie z międzynarodowymi standardami rachunkowości przedstawia się następująco:

44 tys. PLN – zwiększenie wyniku finansowego z lat ubiegłych dot. wyceny aktywów trwałych,

8 tys. PLN – zmniejszenie bieżącego wyniku finansowego z tyt. wyceny aktywów trwałych,

1.997 tys. PLN - zmniejszenie bieżącego wyniku finansowego z tyt. amortyzacji wartości firmy,

Do różnic prezentacyjnych należy zaliczyć ujęcie zobowiązań i należności z tytułu dostaw i usług, które zgodnie z międzynarodowymi standardami rachunkowości prezentowane

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

są w zależności od terminu wymagalności w pozycji krótkoterminowych lub długoterminowych należności i zobowiązań natomiast zgodnie z PSR byłyby zaprezentowane w pozycjach należności i zobowiązań krótkoterminowych o terminie wymagalności do 12 miesięcy.

Poza wymienionymi wyżej różnicami między zastosowanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu zasadami MSR, a zasadami PSR brak jest istotnych różnic dotyczących przyjętych w Grupie zasad (polityki) rachunkowości.

10.2. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

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

10.3. Udział we wspólnym przedsięwzięciu

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

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

10.4. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty

przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31.12.2010	31.12.2009
USD	2,9641	2,8503
EUR	3,9603	4,1082
RUB	0,0970	0,0950

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

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

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

	01.01-31.12.2010	01.01-31.12.2009
USD	3,0402	3,1236
EUR	4,0044	4,3406
RUB	0,0998	0,0982

10.5. Rzeczowe aktywa trwałe

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

Przyjęto zasadę dokonywania odpisów amortyzacyjnych metodą liniową w celu rozłożenia ich wartości początkowej lub wartości przeszacowanej w okresie odpowiadającym szacunkowemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, co odzwierciedla tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów.

Środki trwałe o niskiej wartości, tj. do 3.500,00 zł odpisuje się w koszty w momencie oddania do użytkowania.

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

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

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

Grupa Kapitałowa nie amortyzuje wartości gruntów.

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

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

10.6. Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

10.7. Koszty finansowania zewnętrznego

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

10.8. Nieruchomości inwestycyjne

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

Po początkowym ujęciu nieruchomości, jednostka stosując model wyceny w wartości godziwej, wycenia w wartości godziwej wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości

inwestycyjne w budowie, z wyjątkiem przypadków, gdy jednostka nie może wiarygodnie i regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

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

10.9. Wartość firmy

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

10.10. Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

10.11. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

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

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

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

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

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

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Grupa traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce

w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

Poniższa tabela prezentuje metody wyceny aktywów i pasywów finansowych

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

10.12. Utrata wartości aktywów finansowych

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

10.12.1 Aktywa ujmowane według 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

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

10.12.2 Aktywa finansowe wykazywane według ceny nabycia

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

10.12.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

10.13. Wbudowane instrumenty pochodne

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

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

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

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

10.14. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

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

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

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

W rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia klasyfikowane są jako :

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

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

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

10.14.1 Zabezpieczenie wartości godziwej

Zabezpieczenie wartości godziwej Spółki to zabezpieczenie przed zmianami wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania lub nie ujętego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania, albo wyodrębnionej części takiego składnika aktywów, zobowiązania lub uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania, które przypisać można konkretnemu rodzajowi ryzyka i które mogłoby wpływać na rachunek zysków i strat. W przypadku zabezpieczenia wartości godziwej, wartość bilansowa zabezpieczanej pozycji jest korygowana o zyski i/ lub straty z tytułu zmian wartości godziwej wynikających z zabezpieczanego ryzyka, instrument zabezpieczający jest wyceniany do wartości godziwej, a zyski i straty z tytułu instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej są odnoszone do rachunku zysków i strat.

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

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

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

10.14.2 Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

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

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

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

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

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

10.14.3 Zabezpieczenia udziałów w aktywach netto podmiotów zagranicznych

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

10.15. Zapasy

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

10.16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

10.17. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

10.18. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

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

10.19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

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

10.20. Rezerwy

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

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

10.21. Odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe

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

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

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

10.22. Płatności w formie akcji własnych

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

10.23. Leasing

Grupa jako leasingobiorca

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

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

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

10.24. Przychody

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

10.24.1 Sprzedaż usług, produktów i towarów

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

Kontrakty deweloperskie:

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

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

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

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

Kontrakty budowlane w zakresie generalnego wykonawstwa:

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

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

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

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

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

10.24.2 Odsetki

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

10.24.3 Dywidendy

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

10.24.4 Przychody z tytułu wynajmu

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

10.25. Podatki

10.25.1 Podatek bieżący

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

10.25.2 Podatek odroczony

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

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

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

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

10.25.3 Podatek od towarów i usług

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

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

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

10.26. Zysk netto na akcję

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

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

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

11. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

Segmenty branżowe

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

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010 lub na dzień 31.12.2010	Działalność kontynuowana						Działalność zaniechana	Działalność ogółem
	Działalność developerska	Powierzchnie komercyjne	Generalne wykonawstwo	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	Pozostałe	
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	167 361	48		2 583				169 992
Sprzedaż między segmentami	107 832	10 440	7 806	4 991	(120 797)			10 272
Przychody segmentu ogółem	275 193	10 488	7 806	7 574	(120 797)			180 264
Wynik								
Zysk (strata) segmentu	10 712	46 782	(188)	2 318			(2 361)	57 263
Pozycje nieprzypisane						(11 494)	(11 494)	(11 494)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	10 712	46 782	(188)	2 318		(11 494)	(2 361)	45 769
Koszty finansowe netto						(10 246)	(106)	(10 352)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej						43 246		43 246
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej						(53)		(53)
Odpis wartości firmy						(8 000)		(8 000)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	10 712	46 782	(188)	2 318		13 453	(2 467)	70 610
Podatek dochodowy						(19 048)		(19 048)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	10 712	46 782	(188)	2 318		(5 595)	(2 467)	51 562
Aktywa i zobowiązania								
Aktywa segmentu	1 246 071	151 760	47 468	52 280			3 233	1 500 812
Inwestycja w jednostce stowarzyszonej		69 633						69 633
Aktywa nieprzypisane						570 330		570 330
Aktywa ogółem	1 246 071	221 393	47 468	52 280		570 330	3 233	2 140 775
Zobowiązania segmentu	825 684	42 640	3 006	8 814			942	881 086
Zobowiązania nieprzypisane						100 182		100 182
Kapitały własne						1 159 507		1 159 507
Zobowiązania i kapitały ogółem	825 684	42 640	3 006	8 814		1 259 689	942	2 140 775
Pozostałe informacje dotyczące segmentu								
Nakłady inwestycyjne:	8 031	48		119				8 198
Na rzeczowe aktywa trwałe	7 332	47		94				7 473
Na wartości niematerialne i prawne	699	1		25				725
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 515	292		381				2 188
Amortyzacja wartości niematerialnych	65	1		21				87
Pozostałe nakłady niepieniężne:	13 143	1 337		9				14 489
Rezerwy na urlopy	478							478
Rezerwy na roboty poprawkowe	100							100
Rezerwy na odsetki	4 320							4 320
Rezerwy na zobowiązania	5 595	1 337		9				6 941
Rezerwy na sprawy sądowe	2 650							2 650

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009 lub na dzień 31.12.2009	Działalność kontynuowana						Działalność zaniechana	Działalność ogółem
	Działalność developerska	Powierzchnie komercyjne	Generalne wykonawstwo	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	Razem	Pozostałe
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	207 222	12		6 840			214 074	214 124
Sprzedaż między segmentami	191 411	167		13 092	(197 462)		7 208	7 208
Przychody segmentu ogółem	398 633	179		19 932	(197 462)		221 282	221 332
Wynik								
Zysk (strata) segmentu	7 333	34 472		150	(15 991)	79 427	105 391	104 363
Pozycje nieprzypisane						(484)	(484)	(484)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	7 333	34 472		150	(15 991)	78 943	104 907	103 879
Koszty finansowe netto						(19 275)	(19 275)	(19 275)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej						333	333	333
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej								
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	7 333	34 472		150	(15 991)	60 001	85 965	84 937
Podatek dochodowy						(21 303)	(21 303)	(21 303)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	7 333	34 472		150	(15 991)	38 698	64 662	63 634
Aktywa i zobowiązania								
Aktywa segmentu	1 387 370	112 629	37 883	17 732			1 555 614	1 560 691
Inwestycja w jednostce stowarzyszonej								
Aktywa nieprzypisane						461 790	461 790	461 790
Aktywa ogółem	1 387 370	112 629	37 883	17 732		461 790	2 017 404	2 022 481
Zobowiązania segmentu	788 047	25 754	10	4 587			818 398	819 537
Zobowiązania nieprzypisane						76 274	76 274	76 274
Kapitały własne						1 126 670	1 126 670	1 126 670
Zobowiązania i kapitały ogółem	788 047	25 754	10	4 587		1 202 944	2 021 342	2 022 481
Pozostałe informacje dotyczące segmentu								
Nakłady inwestycyjne:	629	1 076		50			1 755	1 755
Na rzeczowe aktywa trwałe	606	1 074		41			1 721	1 721
Na wartości niematerialne i prawne	23	2		9			34	34
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 331	211		361			1 903	1 903
Amortyzacja wartości niematerialnych	88	2		45			135	135
Pozostałe nakłady niepieniężne:	17 706			9			17 715	17 715
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	30						30	30
Rezerwy na urlopy	200						200	200
Rezerwy na roboty poprawkowe	592						592	592
Rezerwy na roboty budowlane	1 204						1 204	1 204
Rezerwy na kary umowne	1 342						1 342	1 342
Rezerwy na odsetki	3 449						3 449	3 449
Rezerwy na zobowiązania	10 501			9			10 510	10 510
Rezerwy na sprawy sądowe	388						388	388

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa działa w głównej mierze na terenie Polski. Przychody z działalności kontynuowanej osiągnięte poza granicami Polski w roku 2010 roku stanowią 1,7% sumy przychodów działalności kontynuowanej. Na przychody te składają się przypadające na Grupę przychody z działalności deweloperskiej osiągnięte przez jednostkę współzależną PLP Development Group ZSA (Nowosybirsk, Rosja) w wys. 2.999 tys. PLN.

W przypadku działalności zaniechanej w roku 2010 nie wystąpiły przychody poza granicami kraju, zaś w 2009 roku wyniosły 50 tys. zł i dotyczyły zlikwidowanego oddziału POLNORD SA w Niemczech.

12. Przychody i koszty

12.1. Przychody operacyjne

Nota 12.1 - Przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Budownictwo obiektów przemysłowych i handlowych	7 806	
Sprzedaż lokali mieszkalnych	168 072	174 088
Sprzedaż działek - grunty	1 524	35 199
Wyroby i inne	144	215
Wynajem	884	510
Inne	1 834	11 270
Przychody operacyjne, ogółem	180 264	221 282

12.2. Koszty operacyjne

Nota 12.2 - Koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Amortyzacja	2 275	2 038
Zużycie materiałów i energii	2 055	1 923
Usługi obce	168 074	151 785
Podatki i opłaty	5 913	6 723
Wynagrodzenia	24 778	28 164
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 993	2 966
Pozostałe koszty rodzajowe	26 675	11 591
Koszty według rodzaju, razem	232 763	205 190
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	37 177	16 442
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(4 633)	(7 119)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(17 567)	(3 583)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(50 596)	(52 934)
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	122 790	125 112
Wartość sprzedanych materiałów	21 566	52 887
Koszt własny sprzedaży	144 356	177 999

W 2010 r. dostawcami usług przekraczającymi 10% przychodów ze sprzedaży Grupy były następujące spółki:

- PRI Pol-Aqua SA z siedzibą w Piasecznie - udział dostarczonych usług stanowił 21,6% przychodów Grupy,

- Henpol Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie - udział dostarczonych usług stanowił 12,7% przychodów Grupy.

12.3. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych

W 2010 roku Grupa POLNORD SA dokonała aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych. Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 63.231 tys. PLN został ujęty w Rachunku zysków i strat w poz. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych. Szerzej opisano w notce 20.

12.4. Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych

W 2010 roku Grupa Polnord sfinalizowała transakcję sprzedaży biurowca realizowanego w ramach projektu Wilanów Office Park za kwotę 77.840 tys. zł (szerzej powyższa sprzedaż została opisana w notce 20). Na przedmiotowej transakcji Grupa Polnord wypracowała 24.332 tys. zł zysku.

12.5. Pozostałe przychody operacyjne

Nota 12.5 - Pozostałe przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Rozwiązanie rezerw razem, w tym:	921	839
– na należności		105
– inne	921	734
Pozostałe, w tym:	1 466	21 074
– kary umowne		11 389
– zatrzymany zadatek		6 588
– dzierżawa	4	3
– odszkodowania od ubezpieczycieli	60	14
– spisane zobowiązania	9	4
– inne	1 393	3 076
Pozostałe przychody operacyjne, ogółem	2 387	21 913

12.6. Pozostałe koszty operacyjne

Nota 12.6 - Pozostałe koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Utworzenie rezerw razem, w tym:	3 231	10 806
– aktualizacja należności	1 979	9 790
– inne	1 252	1 016
Pozostałe, w tym:	6 334	11 591
– spisane aktywa		2 672
– kary		1 342
– koszty postępowania spornego	75	267
– należności nieściągalne	22	15
– inne	6 237	7 295
Pozostałe koszty operacyjne, ogółem	9 565	22 397

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

12.7. Przychody finansowe

Nota 12.7 - Przychody finansowe	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Przychody z tytułu odsetek bankowych i handlowych	1 488	1 994
Przychody z inwestycji	9 606	5 912
Dodatnie różnice kursowe	2 784	
Sprzedaż wierzytelności		530
Inne	3 575	2 693
Przychody finansowe, ogółem	17 453	11 129

12.8. Koszty finansowe

Nota 12.8 - Koszty finansowe	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	19 979	7 286
Odsetki od innych zobowiązań	2 161	1 539
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	118	124
Ujemne różnice kursowe	840	3 746
Prowizje bankowe oraz prowizje od gwarancji bankowych	4 435	3 803
Kontrakty walutowe		11 549
Inne	166	2 357
Koszty finansowe, ogółem	27 699	30 404

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

Nota 12.9- Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych, odpisy aktualizujące ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży (koszcie sprzedanych towarów i produktów):		
Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych	434	439
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Razem	434	439
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych	1 841	1 599
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	54	
Razem	1 895	1 599

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

12.10. Koszty świadczeń pracowniczych

Nota 12.10 - Koszty świadczeń pracowniczych	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Wynagrodzenia *	24 769	28 113
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	2 993	2 966
Odpłaty emerytalne	9	51
Razem	27 771	31 130

* w tym 2.780 w 2009 r. – oszacowana wartość godziwa warrantów na dzień przyznania uprawnień oraz zmiany ich wartości godziwej w związku z modyfikacją programu w ramach Programu Opcji Menedżerskich. Szczegółowy opis zawarty w Nocie 27.1 Programy akcji pracowniczych.

13. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 31.12.2010 roku oraz za okres porównawczy zakończony dnia 31.12.2009 roku przedstawiają się następująco:

Nota 13.1 - Podatek dochodowy	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Główne składniki obciążenia podatkowego		
Skonsolidowany rachunek zysków i strat:		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	4 662	1 079
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		116
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	14 386	20 108
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	19 048	21 303

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za okres zakończony dnia 31.12.2010 roku i 31.12.2009 roku przedstawia się następująco:

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 13.2 - Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy:	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	73 077	85 965
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	(2 467)	(1 028)
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	70 610	84 937
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	13 416	16 138
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	132	(87)
Nieujęte straty podatkowe	298	2 110
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	5 043	3 274
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(859)	(299)
Pozostałe	1 018	167
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	19 048	21 303
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	19 048	21 303
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej		
Razem	19 048	21 303

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

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

Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 13.3 - Odroczonego podatek dochodowy - Bilans	31.12.2010	31.12.2009
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	942	243
Odsetki naliczone - niezapłacone	10 082	6 554
Wycena kontraktów deweloperskich		498
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	2 177	2 358
Środki trwałe w leasingu finansowym	663	240
Wycena nieruchomości	33 394	25 961
Rezerwa na koszty i rozliczenia międzyokresowe	4 652	4 146
Korekta aktywów netto do wartości godziwych	2 370	2 370
Niezrealizowana marża	2 131	1 967
Zbycie jednostki zależnej	3 955	
Inne		136
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	60 366	44 473
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty i rozliczenia międzyokresowe	3 080	1 599
Różnice kursowe	624	69
Odsetki naliczone - niezapłacone	2 396	2 018
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami	146	25
Przyspieszona amortyzacja	98	89
Wycena kontraktów deweloperskich	461	951
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	9 306	11 364
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	667	58
Wycena należności zdyskontowanej GTC	1 871	
Niezrealizowana marża	8 520	7 609
Wycena kontraktów walutowych forward		2 195
Rezerwa na odprawy emerytalne	42	49
Odpis aktualizujący zapasy	625	238
Inne		31
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	27 836	26 295
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(32 530)	(18 178)

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 13.4 - Odroczone podatki dochodowe - Rachunek zysków i strat	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	699	(1 718)
Odsetki naliczone - niezapłacone	3 528	4 122
Wycena kontraktów deweloperskich	(498)	(1 719)
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	(181)	(3 829)
Środki trwałe w leasingu finansowym	423	46
Wycena nieruchomości	7 433	22 539
Aport		(7)
Rezerwa na koszty i rozliczenia międzyokresowe	506	4 111
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami		(4)
Niezrealizowana marża	164	264
Zbycie jednostki zależnej	3 955	
Inne	(136)	136
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	15 893	23 941
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty i rozliczenia międzyokresowe	1 481	(3 473)
Różnice kursowe	555	60
Odsetki naliczone - niezapłacone	378	(549)
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami	121	5
Przyspieszona amortyzacja	9	21
Wycena kontraktów deweloperskich	(490)	(1 714)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	(2 058)	6 588
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	609	(76)
Wycena należności zdyskontowanej GTC	1 871	
Niezrealizowana marża	911	4 568
Wycena kontraktów walutowych forward	(2 195)	2 195
Rezerwa na odprawy emerytalne	(7)	(5)
Odpis aktualizujący zapasy	387	(3 787)
Inne	(65)	
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	1 507	3 833
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 386	20 108

14. Działalność zaniechana

Dane działalności zaniechanej w 2010 roku dotyczą zlikwidowanego oddziału Eschborn w Niemczech.

Nota 14.1 - Działalność zaniechana	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Wyniki:		
Przychody		50
Koszty	(2 361)	(1 078)
Zysk / (strata) brutto	(2 361)	(1 028)
Przychody finansowe		
Koszty finansowe	(106)	
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	(2 467)	(1 028)
Strata z przeszacowania wartości do wartości godziwej minus koszty zbycia		
Zysk / Strata przed opodatkowaniem na działalności zaniechanej	(2 467)	(1 028)
Podatek dochodowy:		
- wynikający z zysku /(straty) przed opodatkowaniem		
- wynikający z przeszacowania do wartości godziwej minus koszty zbycia		
Strata netto przypisana działalności zaniechanej	(2 467)	(1 028)

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 14.2 - Działalność zaniechana	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Aktywa		
Rzeczowe aktywa trwałe		3
Należności z tytułu dostaw i usług	3 233	5 050
Środki pieniężne		24
Zobowiązania		
Pozostałe zobowiązania	942	1 139
Zobowiązania netto przypisane działalności zaniechanej	(2 291)	(3 938)

Przepływy środków pieniężnych netto dotyczące działalności zaniechanej przedstawiają się następująco:

Nota 14.3 - Działalność zaniechana	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Przepływy z środków pieniężnych netto		
Przepływy z działalności operacyjnej		(20)
Przepływy z działalności inwestycyjnej		
Przepływy z działalności finansowej		
Wpływy / (wypływy) środków pieniężnych netto		(20)

15. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

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

Tabele poniżej przedstawiają analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

Nota 15- Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Środki trwale wniesione do Funduszu		
Pożyczki udzielone pracownikom	107	117
Środki pieniężne	90	93
Zobowiązania z tytułu Funduszu	197	240
Saldo po skompensowaniu		20
Odpisy na Fundusz w okresie obrotowym	87	150

16. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

W okresie od 01.01.2010 do 31.12.2010 nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA, w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego, o 39.963 akcji serii H, w wyniku wykonania przez osoby uprawnione praw z 39.963 warrantów subskrypcyjnych przyznawanych w ramach programu opcji menedżerskich.

Na dzień 31.12.2010 r. kapitał zakładowy POLNORD SA dzieli się na 22.218.386 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,- zł każda.

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

Od 2007 roku w Spółce funkcjonuje Program Opcji Menedżerskich szerzej opisany w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy POLNORD SA za 2008 rok w pkt. 27.1 oraz w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy kapitałowej POLNORD SA za 2008 r. w pkt. IV.4.

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

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

Program OM skierowany jest do osób kluczowych dla realizacji strategii POLNORD SA („Osoby Uprawnione”). Program OM przewiduje nieodpłatną emisję nie więcej niż 420.676 Warrantów emitowanych w seriach. Każdy Warrant uprawnia do objęcia jednej Akcji.

W 2007 roku osoby uprawnione uzyskały prawa do objęcia 323.922 warrantów subskrypcyjnych. W 2008 roku osoby uprawnione nabyły prawa objęcia 96.754 sztuk warrantów subskrypcyjnych.

W dniu 28.06.2010 r. upłynął termin wykonania praw 96.754 sztuk z warrantów subskrypcyjnych przyznanych osobom uprawnionym w 2008 roku.

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Od 2009 roku wpływ rozwadniający mają wyemitowane przez Spółkę obligacje zamienne, szerzej opisane w nocy 17 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej POLNORD SA za 2009 r.

W 2010 roku nie miała miejsca nowa emisja obligacji zamiennych.

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

Nota 16.1 Zysk na akcję - podstawowy	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Zysk (strata) netto za okres	51 562	63 634
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	54 029	64 662
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	22 196 473	19 879 476
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	2,32	3,20
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	2,43	3,25

Nota 16.2 Zysk na akcję - rozwodniony	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Zysk (strata) netto za okres	51 562	63 634
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	54 029	64 662
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje	8 486	1 229
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	60 048	64 863
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	62 515	65 891
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje	99 379	106 506
Obligacje zamienne	3 047 910	443 871
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	25 343 762	20 429 853
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	2,37	3,17
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	2,47	3,23

17. Inne całkowite dochody

Nota 17.1 - Ujawnienie kwot podatku dochodowego odnoszących się do każdego składnika innych całkowitych dochodów	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010			Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009		
	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu
Różnice kursowe z przeliczenia	(469)		(469)	283		283
Efektywna część zysków i strat z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne				14 834	(2 819)	12 015
Pozostałe	6		6	(90)		(90)
Inne całkowite dochody	(463)		(463)	15 027	(2 819)	12 208

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Nota 17.2 - Ujawnienie informacji o składnikach innych całkowitych dochodów	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(469)	283
Efektywna część zysków i strat z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne		14 834
Korekty wynikające z przeklasyfikowania zysków (strat) ujętych w Rachunku zysków i strat		14 834
Pozostałe	6	(90)
Inne całkowite dochody	(463)	15 027
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów		(2 819)
Inne całkowite dochody netto	(463)	12 208

18. Dywidendy wypłacone

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwaliło nr 9/2010 z dnia 12.07.2010 r. postanowiło o przeznaczeniu z zysku netto POLNORD SA za rok 2009 kwoty 19.089.722,72 zł na dywidendę dla akcjonariuszy, co stanowi 0,86 zł na akcję.

Liczba akcji objętych dywidendą wynosi 22.197.352.

Dzień prawa do dywidendy został ustalony na 26.07.2010 r.

Dywidenda została wypłacona w dniu 09.08.2010 r.

Grupa kapitałowa POLNORD S.A
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

19. Rzeczowe aktywa trwałe

Nota 19.1 - Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2010 do 31.12.2010	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 01.01.2010	975	11 945	913	1 373	149	1 439	16 794
Zwiększenia stanu		140	3 592	527	3 233	302	7 794
Zakup		91	328	105	3 233	190	3 947
Leasing			3 183	422			3 605
Przeniesienie		49	81			112	242
Zmniejszenia stanu		(685)	(702)	(681)	(3 342)	(456)	(5 866)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(665)	(529)	(631)		(363)	(2 188)
Odpis aktualizujący z tyt. utraty wartości						(54)	(54)
Sprzedaż			(6)	(50)	(3 261)	(9)	(3 326)
Przeniesienie		(14)	(124)		(81)	(23)	(242)
Likwidacja		(6)	(43)			(7)	(56)
Wartość netto na dzień 31.12.2010	975	11 400	3 803	1 219	40	1 285	18 722
Na dzień 01.01.2010							
Wartość brutto	975	14 831	2 359	2 756	201	2 615	23 737
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(2 886)	(1 446)	(1 383)	(52)	(1 176)	(6 943)
Wartość netto	975	11 945	913	1 373	149	1 439	16 794
Na dzień 31.12.2010							
Wartość brutto	975	14 883	5 648	3 158	43	2 653	27 360
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(3 483)	(1 845)	(1 939)	(3)	(1 368)	(8 638)
Wartość netto	975	11 400	3 803	1 219	40	1 285	18 722

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD S.A
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 19.2 - Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2009 do 31.12.2009	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Inne środki trwałe	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2009	975	11 350	934	2 064	146	2 193	17 662
Zwiększenia stanu		1 176	319	94	1 191	80	2 860
Zakup		22	217	175	1 191	80	1 685
Leasing				36			36
Przeniesienie		1 329	159				1 488
Inne						23	23
Zbycie jednostki zależnej		(175)	(60)	(117)		(23)	(375)
Nadwyżka inwentaryzacyjna			3				3
Zmniejszenia stanu		(581)	(340)	(785)	(1 188)	(834)	(3 728)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(589)	(382)	(637)		(295)	(1 903)
Przeniesienie					(1 188)	(300)	(1 488)
Sprzedaż/Likwidacja		(29)	(18)	(202)		(17)	(266)
Zbycie jednostki zależnej		37	60	54		23	174
Reklasyfikacja do aktywów zaklasyfikowanych do sprzedaży						(245)	(245)
Wartość netto na dzień 31.12.2009	975	11 945	913	1 373	149	1 439	16 794
Na dzień 01.01.2009							
Wartość brutto	975	13 662	2 096	3 018	149	3 179	23 079
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(2 312)	(1 162)	(954)	(3)	(986)	(5 417)
Wartość netto	975	11 350	934	2 064	146	2 193	17 662
Na dzień 31.12.2009							
Wartość brutto	975	14 831	2 359	2 756	201	2 615	23 737
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(2 886)	(1 446)	(1 383)	(52)	(1 176)	(6 943)
Wartość netto	975	11 945	913	1 373	149	1 439	16 794

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Wartość bilansowa środków trwałych użytkowanych na dzień 31.12.2010 roku na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosi 4.353 tys. zł (1.877 tys. zł na dzień 31.12.2009 r.).

20. Nieruchomości inwestycyjne

Nota 20.1 - Nieruchomości inwestycyjne	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Bilans otwarcia	182 569	68 425
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	60 581	31 937
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	41 176	82 207
Bilans zamknięcia	284 326	182 569

Nota 20.2 - Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Bilans otwarcia	81 750	
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	7 795	45 332
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	22 055	36 418
Bilans zamknięcia	111 600	81 750

Nieruchomości inwestycyjne RAZEM	395 926	264 319
---	----------------	----------------

W 2010 roku Grupa POLNORD SA dokonała aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych na kwotę 63.231 tys. PLN. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2010 wynosi 395.926 tys. PLN.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, w 2010 roku Spółka dokonała aktualizacji wartości będących w posiadaniu POLNORD SA następujących nieruchomości inwestycyjnych:

- a) nieruchomość gruntowa o pow. 13,45 ha położona w Dobrzewinie gm. Szemud,
 - b) nieruchomość gruntowa o pow. 4,24 ha położona w Głuskowie gm. Piaseczno,
 - c) nieruchomość gruntowa o pow. 12,53 ha położona w Dopiewcu gm. Dopiewo,
 - d) nieruchomość gruntowa o pow. 2,8 ha położona w Dopiewcu gm. Dopiewo
- na łączną kwotę 27.034 tys. PLN.

Nieruchomości wymienione w pkt a-b zostały przez Spółkę nabyte w okresach poprzednich, wzrost ich wartości wynika ze zmian cen odnotowanych na rynku nieruchomości gruntowych.

W maju 2010 r. POLNORD SA nabył nieruchomość gruntową o pow. 2,8 ha zlokalizowaną w Dopiewcu k. Poznania za łączną cenę 1.956 tys. PLN. Transakcja miała charakter przejęcia nieruchomości za dług, co zostało zrealizowane przez nabycie działki i potrącenia ceny z należną Polnord wierzytelnością. Z uwagi na tę okoliczność Polnord udało się uzyskać cenę trudną do uzyskania na wolnym rynku. Wartość godziwa powyższej nieruchomości na dzień bilansowy wynosi 7.208 tys. PLN i jest wyższa od ceny nabycia o kwotę 5.252 tys. PLN. Wartość 1m2 opisywanej nieruchomości na dzień 31 grudnia 2010 roku kształtuje się na tym samym poziomie, co wartość nieruchomości w Dopiewcu nabytych przez POLNORD SA w 2009r. Nabycie przez POLNORD SA w/w nieruchomości stanowiło końcowy element kompleksowej

transakcji zakupu atrakcyjnych terenów inwestycyjnych położonych w bliskim sąsiedztwie Poznania (szerzej opisanej w Skonsolidowanym Raporcie za 2009r.).

Ponadto we wrześniu 2010 r. POLNORD SA zwiększając potencjał posiadanych dotychczas gruntów w Dopiewcu nabył na korzystnych warunkach kolejną nieruchomość gruntową zlokalizowaną w tej miejscowości, o powierzchni całkowitej 12,53ha. Silna pozycja POLNORD SA na lokalnym rynku nieruchomości umożliwiła wynegocjowanie korzystnych warunków, na których transakcja została ostatecznie zawarta. W wyniku przeprowadzonych negocjacji Strony ustaliły łączną cenę za wyżej opisaną nieruchomość w wys. 22.006 tys. PLN. Wartość godziwa powyższej nieruchomości została na dzień bilansowy przyjęta przez Spółkę na poziomie 30.945 tys. PLN, tj. zbieżnym w przeliczeniu na 1 m² gruntu z nieruchomościami w Dopiewcu nabytymi w I połowie 2010 i w 2009 r.

Wartość godziwa wszystkich powyżej opisanych nieruchomości inwestycyjnych została potwierdzona operatami szacunkowymi przygotowanymi na zlecenie Spółki przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych.

Pozostałe transakcje Grupy mające wpływ na wartość nieruchomości inwestycyjnych opisane zostały poniżej.

W listopadzie 2008 r. Polnord Baltic Center Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od POLNORD SA – zawarł warunkową przedwstępną umowę sprzedaży (zmienioną w maju 2009r.) w ramach której zobowiązał się nabyć, po spełnieniu przez sprzedających określonych w umowie warunków, nieruchomość gruntową o pow. 1,02 ha położoną w Gdyni przy ul. Hutniczej za cenę 4.600 tys. PLN.

Na poczet ww. ceny zakupu Polnord Baltic Center Sp. z o.o. wpłacił zadatek w wys. 2.500 tys. PLN. W grudniu 2009 r. strony zawarły „Porozumienie i umowę przedwstępną sprzedaży wraz z pełnomocnictwem”(dalej „Porozumienie”), zgodnie z którym sprzedający zobowiązali się zwrócić wpłacony zadatek wraz z odsetkami umownymi w terminie do 31 marca 2010 r., a także na wypadek niezwrócenia ww. zadatku strony zawarły nową umowę przedwstępną sprzedaży. W związku z niezwróceniem przez sprzedających zadatku w ustalonym terminie, Polnord Baltic Center Sp. z o.o. w kwietniu 2010 r. nabył ww. nieruchomość na mocy zawartego Porozumienia za łączną cenę 2.830 tys. PLN (cena zakupu została potrącona z wierzytelnością z tyt. wpłaconego zadatku wraz z odsetkami).

Powyższa nieruchomość zaklasyfikowana została jako nieruchomość inwestycyjna. Zgodnie z operatem szacunkowym wartość godziwa ww. nieruchomości inwestycyjnej na dzień 30 czerwca 2010 przedstawiała wartość 4.686 tys. PLN, tj. wyższą od ceny nabycia o 1.775 tys. PLN. W ocenie Spółki na dzień 31.12.2010 r. nie zaistniały przestanki wskazujące na utratę wartości powyższej nieruchomości.

PLP Development Group ZSA – podmiot, w którym POLNORD posiada 50% udział - w związku z oddaniem w 2010 roku stronie trzeciej w leasing operacyjny części powierzchni usługowo - biurowej zlokalizowanej w Centrum Biznesu w Nowosybirsku, dokonała reklasyfikacji z pozycji zapasów do nieruchomości inwestycyjnych nakładów poniesionych na jej realizację w kwocie 24.375 tys. PLN (w wys. 12.188 tys. PLN w udziale przypadającym Grupie). Jednocześnie dokonano wyceny do wartości godziwej na dzień bilansowy stanu

nieruchomości inwestycyjnych rozpoznając zysk z aktualizacji wyceny w wys. 4.728 tys. PLN (2.364 tys. PLN w udziale przypadającym Grupie).

W 2007 r. PLP Development Group ZSA – podmiot, w którym POLNORD posiada 50% udział – zawarł umowy konsorcjalne na realizację projektów inwestycyjnych w Saratowie, w tym realizację „Centrum administracyjno-rekreacyjne przy ul. Diegtiarnej” („Diegtiarnaja”).

W 2010r Grupa Polnord podjęła działania zmierzające do optymalizacji rezultatów ekonomicznych w ramach zawartych umów konsorcjalnych. W wyniku przeprowadzonych czynności formalno-prawnych spółka STROJ – DOM ZAO z siedzibą w Saratowie - podmiot w 100% zależny od POLNORD SA - po rozwiązaniu umów konsorcjalnych zawartych przez PLP stała się jedynym właścicielem projektu Diegtiarnaja tj. działki budowlanej wraz z nakładami inwestycyjnymi. Grupa zaklasyfikowała ww. nieruchomość jako nieruchomość inwestycyjną utrzymywaną w celu wzrostu jej wartości. Zgodnie z operatem szacunkowym przygotowanym przez niezależnego rzeczoznawcę wartość godziwa ww. nieruchomości inwestycyjnej na dzień 31 grudnia 2010 przedstawiała wartość 31.522 tys. PLN tj. wyższą od ceny nabycia o 10.003 tys. PLN.

Grupa Polnord na terenie Wilanowa realizuje projekt miasteczka biurowego „Wilanów Office Park”. W ramach tej inwestycji, zgodnie z zawartymi przedwstępными umowami najmu, prowadzone są obecnie prace projektowe i budowlane zmierzające do wybudowania dwóch budynków biurowych z przeznaczeniem na wynajem. Jeden z w/w biurowców, w całości wynajęty firmie Pol Aqua SA, zostanie oddany do użytkowania w I kwartale 2011r natomiast drugi, o roboczej nazwie B3 znajduje się w początkowej fazie realizacji. Grunty, na których wybudowane zostaną w/w budynki biurowe na wynajem wraz z ponoszonymi na ich wybudowanie nakładami prezentowane są jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, Polnord zlecił wykonanie wyceny w/w nieruchomości wg stanu na dzień 31.12.2010. Zgodnie z operatami szacunkowymi wartość godziwa wspomnianej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę budynkiem dla Pol Aqua SA wynosi 89.100 tys. PLN, zaś wartość nieruchomości, na której zostanie wybudowany biurowiec B3 wynosi 22.500 tys. PLN. Rozpoznany zysk z tytułu aktualizacji wartości opisywanych nieruchomości inwestycyjnych w budowie wynosi dla budynku biurowca Pol Aqua SA 13.380 tys. PLN, natomiast dla budynku biurowca B3 - 8.675 tys. PLN.

W dniu 30 marca 2010 r. POLNORD SA zawarł z Podkarpackim Funduszem Nieruchomości Sp. z o.o. – spółka w 100% zależna od ASSECO Poland SA, umowę przeniesienia użytkowania wieczystego gruntów o łącznej pow. 1,92 ha położonych na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie (o czym spółka informowała w raporcie bieżącym nr 9/2010 z dnia 30 marca 2010). Na wyżej wymienionej nieruchomości Grupa POLNORD, poprzez spółkę Polnord Warszawa Wilanów III, w ramach projektu „Wilanów Office Park” prowadziła prace zmierzające do wybudowania budynku biurowego z przeznaczeniem na wynajem dla Asseco Poland SA. Opisywana nieruchomość prezentowana była w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy jako nieruchomość inwestycyjna w budowie.

W związku z powyższą transakcją Grupa rozpoznała wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wys. 24.332 tys. PLN, a wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych w budowie uległa zmniejszeniu o kwotę 50.100 tys. PLN.

21. Wartości niematerialne

Nota 21.1 - Wartości niematerialne i prawne w okresie od 01.01.2010 do 31.12.2010	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne i prawne w budowie	Inne	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2010	14	190	51	15	270
Zwiększenia stanu	45	47	628	11	731
Zakup		40	628	11	679
Przeniesienie	45	7			52
Zmniejszenia stanu	(10)	(83)	(45)	(1)	(139)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości					
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(4)	(83)			(87)
Przeniesienie	(6)		(45)	(1)	(52)
Wartość netto na dzień 31.12.2010	49	154	634	25	862
Na dzień 01.01.2010					
Wartość brutto	34	760	51	76	921
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(20)	(570)		(61)	(651)
Wartość netto	14	190	51	15	270
Na dzień 31.12.2010					
Wartość brutto	75	714	634	87	1 510
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(26)	(560)		(62)	(648)
Wartość netto	49	154	634	25	862

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD S.A
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 21.2 - Wartości niematerialne i prawne w okresie od 01.01.2009 do 31.12.2009	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne i prawne w budowie	Inne	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2009	16	296	51	10	373
Zwiększenia stanu	3	18		13	34
Zakup		21		13	34
Inne	3	(3)			
Zmniejszenia stanu	(5)	(124)		(8)	(137)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(2)			(2)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(5)	(122)		(8)	(135)
Wartość netto na dzień 31.12.2009	14	190	51	15	270
Na dzień 01.01.2009					
Wartość brutto	27	867	51	62	1 007
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(11)	(571)		(52)	(634)
Wartość netto	16	296	51	10	373
Na dzień 31.12.2009					
Wartość brutto	34	760	51	76	921
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(20)	(570)		(61)	(651)
Wartość netto	14	190	51	15	270

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Na koniec 31.12.2010 roku:

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

22. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności

W skład Grupy POLNORD SA na dzień 31.12.2009 roku nie wchodziły jednostki wyceniane metodą praw własności, zaś na dzień 31.12.2010 roku taką jednostką jest Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.

W dniu 02.08.2010 r. w związku ze spełnieniem warunków określonych w umowach zawartych w dniu 24.05.2010 r. pomiędzy Polnord i Globe Trade Centre SA („GTC”), Polnord i GTC zawarły umowę, na podstawie której GTC nabył od Polnord 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o., w której Polnord posiadał 100% udziałów („CH Wilanów”). Zapłata za sprzedane udziały w kwocie 9,9 mln EUR została dokonana w 2010 roku, natomiast reszta ceny zostanie zapłacona w kolejnych latach na warunkach ustalonych pomiędzy stronami w umowie. CH Wilanów jest właścicielem nieruchomości o powierzchni 7,3 hektara zlokalizowanej w dzielnicy Wilanów w Warszawie, na której strony zamierzają wybudować jedno z najnowocześniejszych centrów handlowych. Termin rozpoczęcia prac budowlanych uzależniony jest od wydania przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy niezbędnych decyzji administracyjnych.

W związku z powyższą transakcją POLNORD SA utracił kontrolę nad spółką, ograniczając swą rolę do współkontroli. Zgodnie z MSR 27.34 powyższa transakcja spowodowała konieczność wyłączenia aktywów i zobowiązań jednostki zależnej w ich wartości bilansowej na dzień utraty kontroli oraz ujęcia zatrzymanych udziałów w byłej jednostce zależnej w ich wartości godziwej na dzień utraty kontroli. W konsekwencji wycena na kolejne dni bilansowe 50% udziałów w spółce Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. jest dokonywana metodą praw własności.

Wartość godziwa zatrzymanych 50% udziałów ustalona na dzień utraty kontroli wynosiła 69.687 tys. PLN.

Na powyższej transakcji oraz w wyniku wyceny do wartości godziwej na dzień utraty kontroli posiadanych 50% udziałów Grupa wypracowała zysk w łącznej kwocie 42.769 tys. PLN.

Za okres od dnia zbycia udziałów do dnia bilansowego Grupa rozpoznała przypadającą na nią stratę Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. w kwocie 53 tys. PLN, odpowiednio korygując wartość udziałów wycenianych metodą praw własności.

23. Połączenia jednostek gospodarczych

Nota 23 - Połączenia jednostek gospodarczych	W okresie od 01.01.2010 do 31.12.2010	W okresie od 01.01.2009 do 31.12.2009
Wartość firmy z konsolidacji:		
Wartość bilansowa wartości firmy z konsolidacji		
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	122 450	122 450
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. Z o.o.	1 857	1 857
POLNORD ŁÓDŹ II Sp. Z o.o.	3	3
POLNORD ŁÓDŹ III Sp. Z o.o.	3	3
POLNORD WARSZAWA-WILANÓW I Sp. Z o.o.	3	3
POLNORD WARSZAWA-WILANÓW II Sp. Z o.o.	1	1
POLNORD WARSZAWA-WILANÓW III Sp. Z o.o.	3	3
POLNORD APARTAMENTY Sp. Z o.o.	2	2
POLNORD BALTIC CENTER Sp. Z o.o.	2	2
FPP Powsin Sp. Z o.o.	6	6
PROKOM PROJEKT Sp. Z o.o.	7 632	15 632
POLNORD WARSZAWA-WILANÓW IV Sp. z o.o.	3	3
POLNORD LUBLIN I Sp. z o.o.*	3	3
POLNORD Inżynieria Sp. z o.o.	3	3
POLNORD Szczecin I Sp. z o.o.	3	3
POLNORD Sopot II Sp. z o.o.	4	4
Osiedle Innova Sp. z o.o.	5	5
Razem wartość bilansowa	131 983	139 983
Zmiany wartości firmy z konsolidacji:		
Wartość firmy z konsolidacji na początek okresu	139 983	139 986
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu dokonanych odpisów	(8 000)	
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu sprzedaży		(3)
Razem wartość bilansowa na koniec okresu	131 983	139 983

* poprzednio LUBLIN PROPERTY I Sp. z o.o.

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia jednostek gospodarczych została poddana weryfikacji w zakresie utraty wartości na dzień kończący rok obrotowy 31.12.2009 oraz na dzień 31.12.2010.

W wyniku przeprowadzonego testu na utratę wartości dokonano odpisu aktualizującego wartość firmy Prokom Projekt Sp. z o.o. na kwotę 8.000 tys. PLN.

Nabycie i zbycie jednostek gospodarczych

W 2010 roku miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach kapitałowych POLNORD SA z innymi podmiotami:

- w dniu 09.04.2010 r. Spółka nabyła 1.500 udziałów o wartości nominalnej 1.000,- zł każdy w spółce Polnord-Kokoszki Sp. z o.o., stanowiących 50% w kapitale zakładowym. Dnia 07.12.2010 r. POLNORD SA zbył całość posiadanych udziałów w spółce Polnord – Kokoszki Sp. zo.o.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

- w dniu 21.04.2010 r. Spółka nabyła 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Stroj-Dom ZAO w Rosji, której kapitał składa się ze 100 akcji o wartości nominalnej 100 Rub każda,
- w dniu 06.05.2010 r. Polnord SA zawiązał spółkę pod firmą Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o kapitale zakładowym 10.000,- zł, w której objął 100% udziałów. W dniu 07.06.2010 r. kapitał zakładowy Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. został podwyższony do kwoty 97.739.000,00 zł. W dniu 02.08.2010 r. Polnord SA zbył na rzecz Globe Trade Centre SA 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. (szerzej opisano w notce 22).

24. Udział we wspólnym przedsięwzięciu

Podmiotami współkontrolowanymi przez POLNORD SA są:

- FADESA PROKOM POLSKA Sp. z o.o.,
- FPP Powsin Sp. z o.o. ,
- Osiedle Innova Sp. z o.o.,
- PLP Development Group ZSA,
- Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.,
- Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A.
- POLNORD – Kokoszki Sp. z o.o. (od dnia 09.04.2010 r. do dnia 07.12.2010 r.)

Na dzień 31.12.2010 i 31.12.2009 roku udział Grupy w aktywach i zobowiązaniach wspólnego przedsięwzięcia, które zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą proporcjonalną, przedstawiał się następująco:

Nota 24.1 - Udział we wspólnym przedsięwzięciu	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	289 775	358 585
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	193 215	241 620
FPP Powsin Sp. z o.o.	24 311	23 704
Osiedle Innova Sp. z o.o.	26 790	21 895
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.	13	17
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.S.K.A.	16 680	18 799
PLP Development Group ZSA	28 766	52 550
Aktywa trwałe (długoterminowe)	29 779	137 821
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	4 118	127 596
FPP Powsin Sp. z o.o.	2 074	1 262
Osiedle Innova Sp. z o.o.	685	562
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.S.K.A.		4
PLP Development Group ZSA	22 902	8 397
Razem	319 554	496 406
Zobowiązania krótkoterminowe	121 823	165 628
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	115 526	153 818
FPP Powsin Sp. z o.o.	108	216
Osiedle Innova Sp. z o.o.	1 679	18
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.	2	7
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.S.K.A.	1 671	3 738
PLP Development Group ZSA	2 837	7 831
Zobowiązania długoterminowe	68 631	89 779
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	49 661	72 048
FPP Powsin Sp. z o.o.	17 971	17 348
Osiedle Innova Sp. z o.o.	344	383
PLP Development Group ZSA	655	
Razem	190 454	255 407

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

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 24.2 - Udział we wspólnym przedsięwzięciu	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Przychody	93 915	109 346
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	84 291	83 397
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.	32	
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.S.K.A.	6 593	5 881
PLP Development Group ZSA	2 999	20 068
Koszt własny sprzedaży	(65 311)	(83 453)
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	(58 169)	(60 646)
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.	(32)	(32)
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.S.K.A.	(4 987)	(3 131)
PLP Development Group ZSA	(2 123)	(19 644)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(9 315)	(7 420)
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	(6 623)	(5 292)
FPP Powsin Sp. z o.o.	(98)	(113)
Osiedle Innova Sp. z o.o.	(419)	(86)
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.		(32)
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.S.K.A.	(787)	(1 031)
PLP Development Group ZSA	(1 276)	(826)
POLNORD - Kokoszki Sp. z o.o.	(112)	(40)
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych	2 364	
PLP Development Group ZSA	2 364	
Pozostałe przychody operacyjne - pozostałe koszty operacyjne	(2 943)	3 633
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	(2 952)	4 790
FPP Powsin Sp. z o.o.		(2)
Osiedle Innova Sp. z o.o.	9	13
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.S.K.A.	5	(90)
PLP Development Group ZSA	(5)	(1 078)
Przychody finansowe - koszty finansowe	199	(17 480)
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	(932)	(14 449)
FPP Powsin Sp. z o.o.	(110)	(82)
Osiedle Innova Sp. z o.o.	60	15
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.	1	
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.S.K.A.	34	(355)
PLP Development Group ZSA	1 146	(2 609)
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	18 909	4 626
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	15 615	7 800
FPP Powsin Sp. z o.o.	(208)	(197)
Osiedle Innova Sp. z o.o.	(350)	(58)
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.	1	(64)
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.S.K.A.	858	1 274
PLP Development Group ZSA	3 105	(4 089)
POLNORD - Kokoszki Sp. z o.o.	(112)	(40)
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(3 572)	(2 134)
Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.	(2 919)	(2 391)
FPP Powsin Sp. z o.o.	27	88
Osiedle Innova Sp. z o.o.	58	138
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.		(1)
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.S.K.A.	(9)	(386)
PLP Development Group ZSA	(747)	412
POLNORD - Kokoszki Sp. z o.o.	18	6
Zysk / (strata) netto	15 337	2 492

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

25. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Nota 25 - Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Akcje/ Udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie	19 035	29 036
Akcje spółek notowanych na giełdzie	25 503	
Razem aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	44 538	29 036

26. Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)

Nota 26 - Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Pożyczki udzielone	5 585	
Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	5 585	

27. Świadczenia pracownicze

27.1. Programy akcji pracowniczych

Od 2007 roku w Spółce funkcjonuje Program Opcji Menedżerskich szerzej opisany w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy POLNORD SA za 2008 rok w pkt. 27.1 oraz w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy kapitałowej POLNORD SA za 2008 r. w pkt. IV.4.

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

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

Program OM skierowany jest do osób kluczowych dla realizacji strategii POLNORD SA („Osoby Uprawnione”). Program OM przewiduje nieodpłatną emisję nie więcej niż 420.676 Warrantów emitowanych w seriach. Każdy Warrant uprawnia do objęcia jednej Akcji.

W 2007 roku osoby uprawnione uzyskały prawa do objęcia 323.922 warrantów subskrypcyjnych. W 2008 roku osoby uprawnione nabyły prawa objęcia 96.754 sztuk warrantów subskrypcyjnych.

W dniu 28.06.2010 r. upłynął termin wykonania praw 96.754 sztuk z warrantów subskrypcyjnych przyznanych osobom uprawnionym w 2008 roku.

Spółka zobowiązana była, zgodnie z wymaganiami MSSF2, do oszacowania na dzień przyznania uprawnień wartości godziwej przyznanych warrantów oraz zmian ich wartości godziwej w związku z modyfikacją programu i ujęcia jej jako kosztu wynagrodzeń Spółki

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

w okresach, w których przyznanie uprawnień miało miejsce, w rachunku zysków i strat w korespondencji z pozostałymi kapitałami rezerwowymi w bilansie.

Kwota ujęta z tego tytułu w Rachunku zysków i strat w 2009 roku wynosi 2.780 tys. PLN.

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

Nota 27.1 - Programy akcji pracowniczych	W okresie od 01.01.2010 do 31.12.2010		W okresie od 01.01.2009 do 31.12.2009		W okresie od 01.01.2008 do 31.12.2008		W okresie od 01.01.2007 do 31.12.2007	
	Liczba opcji	ŚWCR w zł	Liczba opcji	ŚWCR w zł	Liczba opcji	ŚWCR w zł	Liczba opcji	ŚWCR w zł
Niezrealizowane na początek okresu	354 066		420 676		323 922	120		
Przyznane w ciągu okresu					96 754	60	323 922	120
Utracone w ciągu okresu								
Zrealizowane w ciągu okresu	39 963	21	66 610	21				
Wygasłe w ciągu okresu	96 754	60						
Niezrealizowane na koniec okresu	217 349		354 066		420 676		323 922	120

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

	31.12.2010		31.12.2009		31.12.2008		31.12.2007	
Data wygaśnięcia	Cena realizacji w zł	Liczba opcji	Cena realizacji w zł	Liczba opcji	Cena realizacji w zł	Liczba opcji	Cena realizacji	Liczba opcji
28/06/2010	60		60	96 754	60	420 676	120	323 922
31/12/2012	21	217 349	21	257 312				
Razem		217 349		354 066		420 676		323 922

Założenia do modelu Blacka-Scholesa-Mertona:

	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Stopa dywidendy (%)				
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	n/d	47,69%	48,66%	35,15%
Historyczny wskaźnik zmienności (%)	n/d	59,52%	59,10%	70,77%
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	n/d	4,86%	4,36%	5,98%
Spodziewany okres ważności opcji (w latach)	n/d	3,51	1,51	2,57
Średnia ważona cena akcji (w złotych)	n/d	n/d	n/d	n/d
Wartość godziwa 1 warrantu	n/d	8,85	1,5492	32,7351

Zmiany wartości programu akcji
pracowniczych:

	Data wyceny	Liczba opcji	Cena realizacji	Wartość godziwa na dzień nabycia uprawnień	Wartość godziwa modyfikacji programu	Razem
przystąpienie do programu (RB 110/2007)	04-12-2007	323 922	120	10 604		
przystąpienie do programu (RB 16/2008)	27-02-2008	86 728	120	3 113		
modyfikacja (RB 64/2008)	01-08-2008	323 922	60		3 875	
przystąpienie do programu (RB 89/2008)	23-12-2008	10 026	60	16		
modyfikacja (RB 89/2008)	23-12-2008	86 728	60		123	
modyfikacja (RB 8/2009)	02-03-2009	323 922	21		2 780	
koszt programu w 2007 roku				10 604		10 604
koszt programu w 2008 roku				3 129	3 997	7 126
koszt programu w 2009 roku					2 780	2 780
Razem				13 732	6 777	20 509

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

27.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

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

Nota 27.2 - Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Zmiany rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych		
Na początek okresu sprawozdawczego	263	305
Utworzenie rezerwy		
Koszty wypłaconych świadczeń		
Rozwiązanie rezerwy	(38)	(28)
Zmiana składu Grupy		(14)
Na koniec okresu sprawozdawczego	225	263
Założenia przyjęte przez aktuarium na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązań:		
Stopa dyskontowa (%)	6,25%	6,17%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	3,50%	3,50%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3,50%	3,50%

27.3. Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy

Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy wyniosły w 2010 roku 127 tys. zł , zaś w 2009 roku 756 tys. PLN.

28. Zapasy

Nota 28 - Zapasy	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Materiały (według ceny nabycia)	198	186
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	187 500	209 062
Produkty gotowe:	118 503	103 474
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	122 315	103 516
Według wartości netto możliwej do uzyskania	118 503	103 474
Towary	891 343	977 535
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	892 562	977 535
Według wartości netto możliwej do uzyskania	891 343	977 535
Zaliczki na dostawy	14 690	10 356
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	1 212 234	1 300 613

W 2010 roku dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów na łączną kwotę 4.947 tys. PLN, zaś w 2009 roku na 1 166 tys. PLN.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółki Grupy na sfinansowanie projektów deweloperskich są m.in. nieruchomości, na których realizowane są te przedsięwzięcia.

29. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

Nota 29 - Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Należności od jednostek powiązanych, w tym:	27 100	17 893
- Należności z tytułu dostaw i usług,	27 100	17 893
- Dochodzone na drodze sądowej		
- Inne		
Należności od jednostek stowarzyszonych		
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	25 543	29 109
- Należności z tytułu dostaw i usług	7 876	23 344
- Dochodzone na drodze sądowej	9 816	61
- Inne	7 851	5 704
Należności budżetowe		
Należności ogółem (netto)	52 643	47 002
Odpis aktualizujący należności	13 392	12 381
Należności brutto	66 035	59 383

30. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Nota 30 - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Środki pieniężne w banku i w kasie	24 946	56 587
Lokaty krótkoterminowe	27 194	2 525
Razem	52 140	59 112

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych:	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Środki pieniężne w banku i w kasie	24 946	56 587
Lokaty krótkoterminowe	27 194	2 525
Kredyty w rachunkach bieżących		
Razem	52 140	59 112
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem	52 140	59 112

31. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe/ rezerwowe

31.1. Kapitał podstawowy

Nota 31.1 - Kapitał podstawowy	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 2 złote każda	356	356
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 2 złote każda	614	614
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 2 złote każda	970	970
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 2 złote każda	1 500	1 500
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 2 złote każda	3 880	3 880
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 2 złote każda	10 000	10 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 2 złote każda	7 951	7 951
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 2 złote każda	1 700	1 700
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 2 złote każda	7 986	7 986
Akcje zwykłe serii M o wartości nominalnej 2 złote każda	670	670
Akcje zwykłe serii L o wartości nominalnej 2 złote każda	242	242
Akcje zwykłe serii K o wartości nominalnej 2 złote każda	361	361
Akcje zwykłe serii N o wartości nominalnej 2 złote każda	3 000	3 000
Akcje zwykłe serii O o wartości nominalnej 2 złote każda	2 532	2 532
Akcje zwykłe serii P o wartości nominalnej 2 złote każda	2 462	2 462
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 2 złote każda	213	133
Razem	44 437	44 357

W okresie od 01.01.2010 do 31.12.2010 nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA, w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału zakładowego, o 39.963 akcji serii H, w wyniku wykonania przez osoby uprawnione praw z 39.963 warrantów subskrypcyjnych przyznawanych w ramach programu opcji menedżerskich.

Na dzień 31.12.2010 r. kapitał zakładowy POLNORD SA dzieli się na 22.218.386 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Akcje zwykłe wyemitowane i w pełni opłacone	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Na początek okresu sprawozdawczego	44 357	36 230
Wyemitowane w okresie sprawozdawczym	80	8 127
Na koniec okresu sprawozdawczego	44 437	44 357

Akcje własne (razem z akcjami spółki dominującej posiadanymi przez spółki zależne)	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Na początek okresu sprawozdawczego		
Nabycie w ramach obrotu giełdowego	(1)	
Na koniec okresu sprawozdawczego	(1)	

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 27.1 dodatkowych informacji i objaśnień).

31.1.1.1.1 Wartość nominalna akcji

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

31.1.1.1.2 Prawa akcjonariuszy

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

31.1.1.1.3 Akcjonariusze o znaczącym udziale

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

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

Co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu POLNORD SA, według stanu na dzień 31.12.2010 r., posiadali następujący akcjonariusze:

Lp.	Akcjonariusze	Ilość akcji / głosów (szt.)	Wartość nominalna akcji (w zł)	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM INVESTMENTS SA	6 402 959	12 805 918	28,82
2.	Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA)	1 507 949	3 015 898	6,79
3.	Templeton Asset Management Ltd.*	3 091 382	6 182 764	13,91
4.	Pozostali akcjonariusze razem	11 216 096	22 432 192	50,48
	Ogółem	22 218 386	44 436 772	100,00

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

W okresie od dnia 31.12.2010 r. do dnia publikacji Sprawozdania finansowego za 2010 rok, Spółka nie otrzymała zawiadomień, o zmianie stanu posiadania, od akcjonariuszy posiadających akcje uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Jednakże w wyniku wyemitowania, w przywołanym okresie, przez Polnord 28.045 akcji serii H Spółki, na skutek wykonania przez osoby uprawnione praw z 28.045 warrantów subskrypcyjnych wyemitowanych w ramach Programu OM, udział powyższych akcjonariuszy w ogólnej liczbie głosów nieznacznie się zmienił i został szczegółowo przedstawiony w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy kapitałowej POLNORD SA za rok 2010 w pkt VI.4.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

31.2. Kapitał zapasowy

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

31.3. Pozostałe kapitały

Nota 31.3 - Pozostałe kapitały	Kapitał z tytułu wyceny instrumentów zabezpieczających	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem
Na dzień 01.01.2009	(964)	353	11 395	18 149	28 933
Zmiana zasad rachunkowości	(11 051)		4 765		(6 286)
Na dzień 01.01.2009 (po przekształceniu)	(12 015)	353	16 160	18 149	22 647
Inne całkowite dochody netto:	12 015	(90)			11 925
Wynik z tytułu zabezpieczeń przepływów środków pieniężnych	14 834				14 834
Pozostałe		(90)			(90)
Podatek odroczone z tyt.powyższych korekt	(2 819)				(2 819)
Pozostałe			10 090	11 740	21 830
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego			10 090		10 090
Opcje menedżerskie				2 780	2 780
Obligacje zamienne na akcje serii Q				8 960	8 960
Na dzień 31.12.2009		263	26 250	29 889	56 402
Na dzień 01.01.2010		263	26 250	29 889	56 402
Inne całkowite dochody netto:		6			6
Pozostałe		6			6
Podatek odroczone z tyt.powyższych korekt					
Pozostałe			28 879		28 879
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego			28 879		28 879
Na dzień 31.12.2010		269	55 129	29 889	85 287

W pozostałych kapitałach ujęto skutki wyceny zobowiązania z tyt. obligacji zamiennych na akcje serii Q – szerzej opisano w nocie 32.

31.4. Charakter i cel pozostałych kapitałów

Kapitał rezerwowy z tytułu różnic kursowych

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

Kapitał z aktualizacji wyceny

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

32. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Nota 32 - Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
KRÓTKOTERMINOWE		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	1 082	497
Obligacje i bony dłużne	13 147	59 579
Kredyty w rachunku bieżącym	37 422	19 285
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	103 308	149 326
Kredyty odnawialne		14 840
Inne kredyty i pożyczki	58 640	70 504
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	213 599	314 031
DŁUGOTERMINOWE		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	2 618	504
Obligacje i bony dłużne	361 789	103 677
Kredyty bankowe i pożyczki:	192 161	299 696
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	556 568	403 877

W ramach emisji obligacji zamiennych na akcje w dniu 06.11.2009 r. („Dzień Emisji”) zostało wyemitowanych 440 obligacji serii A zamiennych na nie więcej niż 2.750.000 akcji Spółki serii Q („Obligacje Serii A”) o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 110.000 tys. PLN oraz w dniu 20.11.2009 r. („Dzień Emisji”) zostały wyemitowane 42 obligacje serii B zamienne na nie więcej niż 262.500 akcji Spółki serii Q („Obligacje Serii B”) o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej 10.500 tys. PLN.

W odniesieniu do obligacji zamiennych na akcje, Spółka zobowiązana jest, zgodnie z wymaganiami MSR32, do oddzielnego ujęcia w sprawozdaniu elementów zobowiązaniowego oraz kapitałowego złożonego instrumentu finansowego. Element zobowiązaniowy w sprawozdaniu na 31.12.2010 wynosi 115.910 tys. PLN. Element kapitałowy w sprawozdaniu na 31.12.2010 r. wynosi 8.960 tys. PLN.

W 2010 r., w ramach Programu emisji obligacji z dnia 06.05.2009 r., Spółka przeprowadzała transakcje wykupu obligacji zgodnie z obowiązującymi terminami oraz emitowała kolejne w ramach powyższego programu.

Zadłużenie Spółki, z tytułu przedmiotowych obligacji, na dzień 31.12.2010 r. wyniosło 50.000 tys. PLN i nie uległo zmianie w stosunku do stanu na 31.12.2009 r.

W dniu 22.01.2010 r. Polnord SA wyemitował zwykłe obligacje zabezpieczone o łącznej wartości emisyjnej 75.000 tys. PLN, z terminem wykupu przypadającym na dzień 22.01.2013 r.

Wszystkie obligacje będące przedmiotem emisji zostały objęte i w całości opłacone przez inwestorów. Organizatorem emisji był DM Banku BPS SA.

W dniu 21.05.2010 r. Polnord SA wyemitował zwykłe obligacje zabezpieczone o łącznej wartości emisyjnej 42.100 tys. PLN, z terminem wykupu przypadającym na dzień 21.05.2013 r.

Wszystkie obligacje będące przedmiotem emisji zostały objęte i w całości opłacone przez inwestorów. Organizatorem emisji był DM Banku BPS SA.

W dniu 18.06.2010 r. Polnord SA wyemitował zwykłe obligacje o łącznej wartości nominalnej 40.000 tys. PLN, których termin wykupu przypada na dzień 30.04.2013 r. Wszystkie obligacje będące przedmiotem emisji, której organizatorem był BRE Bank SA, zostały objęte i w całości opłacone przez inwestorów.

W dniu 03.12.2010 r. Spółka wyemitowała 2 i 3-letnie, zwykłe obligacje o łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. PLN.

Termin wykupu obligacji 2-letnich w kwocie 29.600 tys. PLN przypada na dzień 03.12.2012 r., natomiast obligacje 3-letnie, o wartości nominalnej wynoszącej 20.400 tys. PLN, Spółka winna wykupić w dniu 03.12.2013 r.

Wszystkie obligacje będące przedmiotem emisji, której organizatorem był BRE Bank SA, zostały objęte i w całości opłacone przez inwestorów.

Grupa kapitałowa POLNORD S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wykaz kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2010 roku (w tysiącach)

Wykaz kredytów i pożyczek długoterminowych na dzień 31.12.2010							
Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu w walucie	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BZ WBK S.A.	42 447	PLN	34 489	4 000	WIBOR 3M + marża	2012-10-05	- hipoteka kaucyjna
	3 500	PLN	-	-	WIBOR 1M + marża	2012-12-31	- blokada środków na Rach. Zastrzeżonym
	39 450	PLN	9 240	9 240	WIBOR 1M + marża	2012-12-31	- zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - zastawy rejestrowe na rachunkach - pełnomocnictwo do rachunków bankowych - Umowa Podporządkowania Pożyczek
PKO BP	44 800	PLN	44 800	-	WIBOR 3M + marża	2012-09-30	- hipoteka umowna i kaucyjna na nieruchomości - weksel własny in blanco - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale
	23 500	PLN	13 215	13 215	WIBOR 3M + marża	2011-09-30	- hipoteka umowna i kaucyjna na nieruchomości - weksel własny in blanco - klauzula pobrania wierzytelności - blokada środków pieniężnych do wysokości 10% kwoty kredytu
PKO BP	91 972	PLN	16 486	10 000	WIBOR 3M + marża	2013-12-31	- hipoteka umowna i kaucyjna na nieruchomości - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale
Bank Ochrony Środowiska	42 500	PLN	36 124		WIBOR 3M + marża	2022-12-27	- hipoteka umowna i kaucyjna - cesja praw z umów ubezpieczeniowych - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - poręczenie - cesja praw z gwarancji - weksel

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD S.A
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

	37 970	PLN	33 075	-	WIBOR 1M+marża	2014-01-31	- hipoteka kaucyjna,
Pekao SA -kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	179 191	PLN	55 040	45 914	WIBOR 1M+marża	2013-06-30	- zastaw rejestrowy,
	17 150	PLN	-	-	WIBOR 1M+marża	2015-06-30	- umowa przelewu praw polis ubezpieczeniowych,
							- umowa podporządkowania,
Fadesa Polska Sp. zo.o. - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 499	PLN	1 560	-	WIBOR 3M+marża	2012-12-31	
	17 150	PLN	17 150	-	WIBOR 1M+marża	2012-03-31	- Hipoteka kaucyjna,
PKO SA - kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	10 349	PLN	-	-	WIBOR 1M+marża	2012-09-30	- Zastaw rejestrowy,
	45 158	PLN	-	-	WIBOR 1M+marża	2012-03-31	- Umowa przelewu praw polis ubezpiecz.
BPH Bank Hipoteczny S.A.	6 450	PLN	3 798	447	WIBOR 6M+marża	2019-09-10	- hipoteka kaucyjna,
NORDEA BANK POLSKA	25 000	PLN	20 383	10 383	WIBOR 3M+marża	2012-12-31	- hipoteka kaucyjna,
							- zastaw rejestrowy
NORDEA BANK POLSKA	10 000	PLN	10 109	10 109	WIBOR 3M+marża	2011-09-30	- hipoteka kaucyjna,
							- zastaw rejestrowy
Razem			295 469	103 308			

Wykaz kredytów w rachunku bieżącym na dzień 31.12.2010

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Waluta	Kwota kredytu/pożyczki	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BRE BANK SA *	25 000	PLN	25 000	15 878	WIBOR O/N +marża	2011-06-30	1/ Hipoteka kaucyjna na nieruchomości 2/ Weksel in blanco
DZ BANK POLSKA SA *	57 000	PLN	57 000	21 544	WIBOR RB+ marża	2011-07-31	1/ Hipoteka kaucyjna umowna na nieruchomości; 2/ Weksel in blanco
Pekao SA	146	PLN	146	-	WIBOR 1M+ marża	2011-10-31	Weksel in blanco
Razem			82 146	37 422			

* kredyty i pożyczki zaciągnięte przez Polnord S.A.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wykaz innych kredytów i pożyczek krótkoterminowych na dzień 31.12.2010							
Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Waluta	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP	25 600	PLN	25 600	23 235	WIBOR 1M+ marża	2011-12-30	- hipoteka umowna i kaucyjna na nieruchomości - weksel własny in blanco - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale
Fadesa Polska Sp.z o.o. - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	6 053	PLN	6 053	6 070	WIBOR 3M + marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 760	USD	6 940	7 900	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	764	EUR	3 017	3 427	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 037	EUR	3 916	4 570	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 225	EUR	4 577	5 399	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 472	EUR	5 418	6 476	EURIBOR 3M+marża		brak
Dokuchaev - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	7 361	RUB	714	714	6%		brak
Vostsibzoloto - kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	5 000	RUB	485	485	16,5%	2011-03-31	brak
Otdel razvitia- pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	3 755	RUB	364	364	5,00%	2011-03-31	brak
Razem			57 084	58 640			

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD S.A
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

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

Wykaz kredytów i pożyczek długoterminowych na dzień 31.12.2009							
Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu w walucie	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BRE BANK SA *	24 500	PLN	24 500	18 375	WIBOR 3M + marża	1 rata 6 125 000 - 2010-05-31, 2 rata 6 125 000 - 2010-08-31, 3 rata 6 125 000 - 2010-11-30, 4 rata 6 125 000 - 2011.02.28,	Weksel in blanco, Poręczenie, Hipoteka
BZ WBK S.A.	42 447	PLN	42 447	-	WIBOR 3M + marża	2012-10-05	- hipoteka kaucyjna - blokada środków na Rach. Zastrzeżonym - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - zastawy rejestrowe na rachunkach - pełnomocnictwo do rachunków bankowych - Umowa Podporządkowania Pożyczek
BZ WBK S.A.	74 518	PLN	74 518	30 000	WIBOR 3M + marża	1 rata 15 000 000- 2010-03-31 2 rata 15 000 000- 2010-06-30 3 rata 44 518 125- 2012-10-05	- hipoteka kaucyjna łączna na nieruchomości - blokada środków na Rach. Zastrzeżonym - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - pełnomocnictwo do rachunków bankowych - podporządkowanie wszystkich pożyczek - dobrowolne poddanie się egzekucji - umowa wsparcia projektu przez Bank oraz Wspólnika
PKO BP	44 800	PLN	44 800	-	WIBOR 3M + marża	2012-09-30	- hipoteka umowna i kaucyjna na nieruchomości - weksel własny in blanco - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale
	23 500	PLN	-	-	WIBOR 3M + marża	2011-09-30	- hipoteka umowna i kaucyjna na nieruchomości - weksel własny in blanco - klauzula pobrania wierzytelności - blokada środków pieniężnych do wysokości 10% kwoty kredytu
PKO BP	25 600	PLN	25 727	-	WIBOR 1M + marża	2011-12-31	- hipoteka łączna i kaucyjna,
Bank Gospodarstwa Krajowego	12 700	PLN	3 491	3 491	WIBOR 3M + marża	2010-07-06	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości, - zastaw rejestrowy na akcjach, - blokada rachunku wydzielonego , - pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
Bank Ochrony Środowiska	42 500	PLN	6 002	-	WIBOR 3M + marża	2022-11-25	- hipoteka umowna i kaucyjna - cesja praw z umów ubezpieczeniowych - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - poręczenie - cesja praw z gwarancji - weksel

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD S.A
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Pekao SA - kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	67 287	PLN	42 870	-	WIBOR 1M+marża	2011-12-31	- hipoteka kaucyjna, - zastaw rejestrowy, - umowa przelewu praw polis ubezpieczeniowych, - umowa podporządkowania,
	241 536	PLN	97 437	73 363	WIBOR 1M+marża	2011-12-31	
	17 150	PLN	-	-	WIBOR 1M+marża	2011-06-30	
PKO SA - kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	17 150	PLN	17 150	-	WIBOR 3M+marża	2012-03-31	- Hipoteka kaucyjna, - Zastaw rejestrowy, - Umowa przelewu praw polis ubez.,
	45 158	PLN	-	-	WIBOR 1M+marża	2012-09-30	
	10 349	PLN	-	-	WIBOR 3M+marża	2012-09-30	
BPH Bank Hipoteczny S.A.	6 450	PLN	4 233	450	WIBOR 6M+marża	2019-09-10	- hipoteka kaucyjna,
NORDEA BANK POLSKA	25 000	PLN	25 413	9 413	WIBOR 3M+marża	1 rata 9 000 000- 2010-12-31, 2 rata 4 000 000- 2011-03-31, 3 rata 4 000 000- 2011-06-30, 4 rata 4 000 000- 2011-09-30, 5 rata 4 000 000- 2011-12-31,	- hipoteka kaucyjna, - zastaw rejestrowy
NORDEA BANK POLSKA	10 000	PLN	8 378	8 378	WIBOR 3M+marża	2011-06-30 - Etap I, 2010-2010-09-30 - Etap II	- hipoteka kaucyjna, - zastaw rejestrowy
NORDEA BANK POLSKA	31 500	PLN	32 056	5 856	WIBOR 3M+marża	1 rata 5 300 000- 2010-07-31, 2 rata 5 300 000- 2011-01-31, 3 rata 20 900 000- 2011-06-30,	- hipoteka kaucyjna,
Razem			449 022	149 326			

*kredyty i pożyczki zaciągnięte przez Polnord S.A.

Wykaz kredytów w rachunku bieżącym na dzień 31.12.2009

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Waluta	Kwota kredytu/pożyczki	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BRE BANK SA *	25 000	PLN	25 000	14 181	WIBOR O/N +marża	2010-06-30	Weksel in blanco, Poręczenie
DZ BANK POLSKA SA *	48 000	PLN	48 000	5 104	WIBOR 1M+ marża	2010-07-31	Weksel in blanco, Poręczenie , Hipoteka na nieruchomości
PKO SA	150	PLN	150	-	WIBOR 1M+ marża	2010-10-31	Weksel in blanco
Razem			73 150	19 285			

* kredyty i pożyczki zaciągnięte przez Polnord S.A.

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD S.A
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wykaz innych kredytów i pożyczek krótkoterminowych na dzień 31.12.2009

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Waluta	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
NORDEA BANK POLSKA SA	10 333	PLN	10 333	8 088	WIBOR 3M + marża	1 rata 1 712 000- 2010-03-31, 2 rata 2 471 000- 2010-06-30, 2010-09-30- pozostała część	hipoteka kaucyjna
NORDEA BANK POLSKA SA	10 377	PLN	10 377	3 254	WIBOR 3M + marża	2010-03-31	hipoteka kaucyjna
NORDEA BANK POLSKA SA	9 097	PLN	9 097	3 124	WIBOR 3M + marża	2010-03-31	hipoteka kaucyjna
BZ WBK SA	18 750	PLN	18 750	13 171	WIBOR 3M + marża	1 rata 6 921 359- 2010-03-31, 2 rata 6 250 000- 2010-06-30,	- hipoteka kaucyjna - blokada środków na Rach. Zastrzeżonym - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - zastawy rejestrowe na rachunkach - pełnomocnictwo do rachunków bankowych - Umowa Podporządkowania Pożyczek
	5 185	PLN	5 185	4 007	WIBOR 1M + marża	2010-10-03	
Bank Ochrony Środowiska	3 800	PLN	3 800	1 412	WIBOR 3M + marża	2010-12-27	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości, - cesja praw z umów ubezpieczeniowych, - zastaw rejestrowy na udziałach, - poręczenie,
Bank Gospodarstwa Krajowego - kredyt zaciągnięty przez wspólne przedsięwzięcie	60 000	PLN	468	468	WIBOR 3M + marża	2010-01-13	- hipoteka na kredytowanej nieruchomości,
Fadesa Polska Sp.z o.o. - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	6 053	PLN	6 053	5 751	WIBOR 3M + marża	2010-03-31	brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 760	EUR	6 940	7 760	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	764	EUR	3 017	3 367	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 037	EUR	3 916	4 494	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 225	EUR	4 577	5 313	EURIBOR 3M+marża		brak
Martinsa Fadesa SA - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	1 472	EUR	5 418	6 373	EURIBOR 3M+marża		brak
Betosib - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	3 448	RUB	164	71			
Dokuchaev - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	8 926	RUB	848	706	6%	2009-12-31	brak
Unistroy - pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	69 890	RUB	6 640	2 857	20%	2010-12-12	brak
Otdel razvitiia- pożyczka zaciągnięta przez wspólne przedsięwzięcie	3 032	RUB	288	288	5,00%	2010-04-30	brak
Razem			95 871	70 504			

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

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD S.A
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Wykaz kredytów odnawialnych na dzień 31.12.2009

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Waluta	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BRE BANK SA*	19 000 PLN	PLN	19 000	14 840	WIBOR 1M + marża	2010-07-30	Weksel in blanco, Poręczenie
Razem			19 000	14 840			

* kredyty i pożyczki zaciągnięte przez Polnord S.A.

Grupa kapitałowa POLNORD S.A
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

33. Rezerwy

33.1. Zmiany stanu rezerw

Nota 33.1 - Rezerwy	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwa na naprawy gwarancyjne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty poprawkowe	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Na dzień 01.01.2010	263	30	200	94	1 063	3 752	27 409	2 917	35 728
Utworzone w ciągu roku obrotowego			478	100		4 320	6 941	2 650	14 489
Wykorzystane			(200)	(36)	(33)	(24)	(116)	(282)	(691)
Rozwiązane	(38)			(90)			(757)		(885)
Korekta prezentacyjna				26	(26)	1 160	(1 160)		
Na dzień 31.12.2010	225	30	478	94	1 004	9 208	32 317	5 285	48 641
Krótkoterminowe	6	30	478	94	1 004	9 208	32 308	4 751	47 879
Długoterminowe	219						9	534	762

Nota 33.2 - Rezerwy za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	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 01.01.2009	305		155	1 585	152		314	17 864	3 212	23 587
Utworzone w ciągu roku obrotowego		30	200	592	1 204	1 342	3 449	10 510	388	17 715
Wykorzystane			(155)	(2 027)	(293)	(1 342)	(11)	(916)	(1 207)	(5 951)
Rozwiązane	(28)			(56)				(49)	(601)	(734)
Zbycie przedsiębiorstwa	(14)									(14)
Przeniesienie do działalności zaniechanej									1 125	1 125
Na dzień 31.12.2009	263	30	200	94	1 063		3 752	27 409	2 917	35 728
Krótkoterminowe	6	30	200	94	1 063		3 752	27 400	2 917	35 462
Długoterminowe	257							9		266

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

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

Nota 34 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych	1 200	1 526
Wobec jednostek pozostałych	29 017	26 535
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług	30 217	28 061
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	873	407
Podatek dochodowy od osób fizycznych	312	517
Pozostałe	476	696
Razem zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	1 661	1 620
Pozostałe zobowiązania finansowe		
Wycena kontraktów walutowych forward		11 550
Razem		11 550
Pozostałe zobowiązania		
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	71	39
Zobowiązania wobec wspólnego przedsięwzięcia		129
Inne zobowiązania	1 896	1 963
Razem pozostałe zobowiązania	1 967	2 131
Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:		
Niewykorzystanych urlopów	71	12
Premii	21	31
Inne	2 031	4 447
Razem rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:	2 123	4 490

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

35. Zobowiązania warunkowe

35.1. Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingobiorca

Na dzień 31.12.2010 r. nie istniały zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

Nota 35.1 - Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – Spółka jako leasingobiorca	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
W okresie 1 roku		95
W okresie od 1 do 5 lat		2
Powyżej 5 lat		
Razem		97

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

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

Nota 35.2 - Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Oplaty minimalne		
W okresie 1 roku	1 193	592
W okresie od 1 do 5 lat	2 820	593
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	4 013	1 185
Minus koszty finansowe	(313)	(184)
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	3 700	1 001

Wartość bieżąca opłat	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
W okresie 1 roku	1 082	497
W okresie od 1 do 5 lat	2 618	504
Minimalne opłaty leasingowe ogółem	3 700	1 001
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	3 700	1 001

35.3. Inne zobowiązania warunkowe

Nota 35.3 - Inne zobowiązania warunkowe	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Zobowiązania z tytułu gwarancji bankowych udzielonych w głównej mierze jako zabezpieczenie wykonania umów handlowych		13 168
Inne zobowiązania warunkowe	339	352
Razem zobowiązania warunkowe	339	13 520

W dniu 21.01.2010 r. DZ Bank Polska SA, na zlecenie Polnord SA, udzielił gwarancji przetargowej, której beneficjentem była Nordea Bank Polska SA, na kwotę 100 tys. PLN, z terminem ważności do dnia 22.06.2010 r.

Na dzień 31.12.2010 r. Grupa Kapitałowa dysponowała uzyskanymi gwarancjami na kwotę 13.020 tys. PLN.

35.4. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 31.12.2010 r. w Grupie nie występują zobowiązania inwestycyjne.

35.5. Sprawy sądowe

- **Informacja w przedmiocie spraw dot. ustalenia odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne.**

Wobec wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego dziewięciu działek gruntu, o łącznej powierzchni 159.478 m², wydzielonych pod drogi publiczne z nieruchomości gruntowej nr ew. 2/32, położonej w Warszawie w dzielnicy Wilanów (której podział został dokonany na wniosek Spółki jako użytkownika wieczystego), toczą się postępowania administracyjne w przedmiocie ustalenia odszkodowania z tytułu wygaśnięcia tego prawa.

Łączna wysokość dochodzonego przez Spółkę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego ww. działek przeznaczonych pod drogi publiczne wynosi kwotę 175.424.800,- zł powiększoną o podatek VAT.

W wyniku trwających postępowań administracyjnych – z wniosków Spółki w sprawie wypłaty należnych odszkodowań – wydane zostały przez Wojewodę Mazowieckiego decyzje administracyjne utrzymujące w mocy decyzje Prezydenta m. st. Warszawy odmawiające ustalenia odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowych działek.

W konsekwencji, Spółka wniosła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargi na wszystkie decyzje Wojewody Mazowieckiego utrzymujące w mocy decyzje Prezydenta m. st. Warszawy, o których wyżej mowa. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie połączył ww. sprawy do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia – przy czym przedmiotem postępowania przed ww. Sądem było zbadanie legalności wydania przez Wojewodę Mazowieckiego wszystkich zaskarżonych decyzji administracyjnych.

W ocenie Spółki wszystkie zaskarżone decyzje Wojewody Mazowieckiego utrzymujące w mocy decyzje Prezydenta m. st. Warszawy o odmowie ustalenia odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowych działek wydane zostały niezgodnie z prawem.

W dniu 21.12.2010 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wydał w powyższej sprawie korzystny dla Spółki wyrok, w którym stwierdził w szczególności:

- a) nieważność 9 decyzji Prezydenta m. st. Warszawy w przedmiocie odmowy wydania decyzji odrębnych o odszkodowaniu z tytułu wygaśnięcia na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), tekst jednolity z dnia 19 maja 2010 r. (Dz. U. Nr 102, poz. 651), przysługującego Spółce prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne.
- b) nieważność 9 zaskarżonych decyzji administracyjnych wydanych przez Wojewodę Mazowieckiego utrzymujących w mocy ww. decyzje Prezydenta m. st. Warszawy.

Ponadto w ustnych motywach wyroku Sąd wskazał, iż zarówno decyzje Prezydenta m. st. Warszawy, działającego jako starosta, odmawiające ustalenia odszkodowania, jak i decyzje Wojewody Mazowieckiego utrzymujące ww. decyzje Prezydenta w tak daleko idącym stopniu naruszały prawo materialne (wydane zostały z rażącym naruszeniem prawa), iż należało stwierdzić ich nieważność.

Sąd podkreślił w szczególności, iż przy wydawaniu ww. decyzji naruszone zostały – podniesione przez Polnord w skardze - następujące przepisy prawa materialnego: art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej statuujący zasadę ochrony własności, artykuł 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, sporządzony w Paryżu 20 marca 1952 r. (Dz. U. 1995 Nr 36, poz. 175) dotyczący ochrony prawa własności, który jest w Polsce źródłem prawa powszechnie obowiązującego oraz art. 98 ust. 1 ustawy

o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741), tekst jednolity z dnia 19 maja 2010 r. (Dz. U. Nr 102, poz. 651).

Ww. wyrok eliminuje z obrotu prawnego wszystkie zaskarżone decyzje administracyjne. Oznacza to, iż z chwilą uprawomocnienia się wyroku, do rozpoznania przez Prezydenta m. st. Warszawy pozostaje 9 wniosków spółki Polnord o ustalenie odszkodowania za ww. działki gruntu wydzielone pod drogi. Dodatkowo zaznaczyć należy, iż ocena prawna i wskazania, wyrażone w wyroku Sądu będą wiążące w sprawie dla Prezydenta m. st. Warszawy działającego jako starosta przy wydawaniu nowych decyzji w przedmiocie ustalenia odszkodowania przysługującego spółce Polnord. Wyrok nie jest prawomocny. Strony mogą w terminie 30 dni od dnia doręczenia odpisu wyroku wraz z uzasadnieniem złożyć skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Poza wskazanymi powyżej postępowaniami administracyjnymi, w 2010 r. nie toczyły się postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności POLNORD SA lub jednostek zależnych, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitału własnego POLNORD SA.

35.6. Gwarancje

W 2010 roku Grupa POLNORD SA nie udzieliła gwarancji, poza wymienionymi wyżej.

35.7. Rozliczenia podatkowe

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

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

Postępowania związane z zaległościami podatkowymi

W dniu 26 kwietnia 2005 r., na podstawie postanowienia z dnia 13 kwietnia 2005 r. wydanego przez Generalnego Inspektora Kontroli Skarbowej, w 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 Spółka wstąpiła jako jej następca prawny. W toku postępowania

organy podatkowe wydały szereg decyzji ustalających i zabezpieczających, od których Spółka wносиła odwołania.

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

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

STAN PRAWNY:

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

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

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

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

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

W pozostałych sprawach (analogicznych do spraw w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych) dotyczących podatku od towarów i usług za poszczególne miesiące w latach 2000-2002 Spółka podjęła decyzję o cofnięciu skarg kasacyjnych od niekorzystnych wyroków WSA w Gdańsku. Uzasadnieniem dla takiej decyzji było oddalenie przez NSA skargi

kasacyjnej w sprawie dotyczącej podatku dochodowego od osób prawnych za rok 1999, która to sprawa była merytorycznie tożsama ze sprawami dotyczącymi podatku od towarów i usług.

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

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

Postępowanie w sprawie odsetek za zwłokę od niewpłaconych w terminie zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za miesiące maj, czerwiec i październik 1999 r. zostało ostatecznie pozytywnie zakończone w drodze decyzji Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku z dnia 19 grudnia 2006 r. uchylającej w całości zaskarżoną decyzję Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Gdańsku.

W dniu 25 marca 2009 r. NSA zawiesił postępowanie sądowe w sprawach dotyczących wymiaru odsetek od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za lata 2000-2002 do czasu wydania przez NSA uchwały w analogicznej sprawie dotyczącej innego podatnika. Uchwała ta została wydana w dniu 7 grudnia 2009 r., zaś po jej wydaniu NSA podjął zawieszone postępowania w sprawach w/w odsetek. W dniu 18 marca 2010 r. NSA uwzględnił skargi kasacyjne Spółki w sprawach dotyczących odsetek od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za lata 2000, 2001 i 2002, w związku z czym uchylił zaskarżone wyroki WSA w Gdańsku i przekazał sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji. WSA w Gdańsku, w wyniku ponownego rozpoznania tych spraw, wydał w dniach 7 i 28 czerwca 2010 r. trzy wyroki, którymi uchylił zaskarżone decyzje Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku, jak również poprzedzające je decyzje organu I instancji, wymierzające sporne odsetki od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych. W wyniku wydania powołanych wyroków sprawy trafiły do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. W wyniku ponownego przeprowadzenia postępowania Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej w Gdańsku, decyzjami z dnia 16 listopada 2010 r. i 2 grudnia 2010 r., ponownie określił Spółce odsetki za zwłokę od niewpłaconych w terminach zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za poszczególne miesiące w latach 2000-2002 w łącznej kwocie 772 874 zł. Spółka wniosła od tych decyzji odwołania, które nie zostały jeszcze rozpatrzone.

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

STAN PRAWNY postępowań egzekucyjnych:

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

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

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

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

Uzupełniając powyższe informacje o aktualnym stanie toczących się wobec Spółki postępowań egzekucyjnych, wskazać dodatkowo należy, iż w postępowaniu egzekucyjnym dotyczącym zobowiązań podatkowych w podatku dochodowym od osób prawnych oraz podatku od towarów i usług za lata 2000-2002, wszczętym na podstawie tytułów wykonawczych z dnia 9 listopada 2006 r., Spółka prowadzi również spór z organami w zakresie zasadności naliczenia i pobrania od Spółki kosztów egzekucyjnych. W sprawie tej WSA w Gdańsku, wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2010 r., oddalił skargę Spółki na niekorzystne postanowienie organów w przedmiocie kosztów egzekucyjnych. W dniu 1 lipca 2010 r. Spółka wniosła skargę kasacyjną od powołanego wyroku WSA w Gdańsku.

W zakresie postępowań zabezpieczających wyróżnić należy postępowania dotyczące istnienia przesłanek do dokonania zabezpieczenia spornych należności podatkowych oraz postępowania dotyczące (zdaniem Spółki bezpodstawnego) przedłużania terminu zabezpieczenia tych należności.

STAN PRAWNY postępowań zabezpieczających:

W dniu 24 marca 2009 r. NSA oddalił dwie skargi kasacyjne Spółki od postanowień WSA w Gdańsku umarzających postępowanie sądowe w sprawach dotyczących skarg na decyzje o zabezpieczeniu spornych zobowiązań podatkowych. Oznacza to, że w dwóch omawianych sprawach dotyczących decyzji o zabezpieczeniu (które stanowiły podstawę

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

wpisania hipotek przymusowych do księgi wieczystej) spór z organami dobiegł końca. Natomiast w trzeciej sprawie WSA – po wyroku NSA uchylającym zaskarżone postanowienie WSA – rozpatrzył skargę merytorycznie i ją oddalił, uznając, iż decyzja o zabezpieczeniu była zgodna z prawem. Od tego rozstrzygnięcia została wniesiona skarga kasacyjna, która nie została dotychczas rozpatrzona. W dniu 11 marca 2010 r. NSA zawiesił postępowanie sądowe w sprawie dotyczącej przedmiotowej skargi kasacyjnej do czasu rozpatrzenia przez Trybunał Konstytucyjny wniesionej przez Spółkę skargi konstytucyjnej, wskazując, iż wyrok Trybunału Konstytucyjnego może mieć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy dotyczącej zabezpieczenia.

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

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

36. Informacje o podmiotach powiązanych

36.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Nota 36.1 - Informacje o podmiotach powiązanych

Stan należności / zobowiązań w ramach Grupy POLNORD SA na dzień 31.12.2010 r.

Podmiot powiązany	DLUŻNIK	POLNORD SA	Stroj Dom ZAO	POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	Skarbiec Nieruchomości 3 SKA Sp. Z o.o.	POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o.o.	Osiedle Innova Sp. z o.o.	PD Development Sp. z o.o.
WIERZYTEL								
POLNORD SA			21 994	50		160		242
POLNORD – INVEST Sp. z o.o.		4 448						
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.					10			
PD Development Sp. z o.o.								
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.							48 530	
Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.		22						
Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA								
POLNORD ŁÓDŹ I 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.		3						
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.		38						
Prokom Projekt Sp. z o.o.					3 789			
Polnord Lublin Sp. z o.o.		1 358						
Polnord Inżynieria Sp. z o.o.		1 610						
Razem		7 479	21 994	50	3 799	160	48 530	242

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Podmiot powiązany	DŁUŻNIK	Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Pomorskie Biuro Projektów GEL o.o.	PLP Development Group Sp. z 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.
WIERZYTEL								
POLNORD SA		76 901	290	104 893	3 396	4 046	54 651	61 528
POLNORD – INVEST Sp. z o.o.								
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.								
PD Development Sp. z o.o.					476			
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.								
Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.								
Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA								
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.							34	35
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.					14			
Prokom Projekt Sp. z o.o.								
Polnord Lublin Sp. z o.o.								
Polnord Inżynieria Sp. z o.o.								
Razem		76 901	290	104 893	3 886	4 046	54 685	61 563

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Podmiot powiązany	DŁUŻNIK	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.	FPP Powsin Sp. z o.o.	Prokom Projekt Sp. z o.o.
WIERZYTEL								
POLNORD SA		72 144	26 256	30 888	26 149	2 793		1 145
POLNORD – INVEST Sp. z o.o.								
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.								
PD Development Sp. z o.o.					66			
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.							22 810	
Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.								
Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA					89			
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.								
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.								85
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.				3				
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.		3						2
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.								
Prokom Projekt Sp. z o.o.				9				
Polnord Lublin Sp. z o.o.								
Polnord Inżynieria Sp. z o.o.								
Razem		72 147	26 256	30 900	26 304	2 793	22 810	1 232

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Podmiot powiązany	DŁUŻNIK	POLNORD WARSZAWA - WILANÓW IV Sp. z o.o.	Polnord Lublin Sp. z o.o.	Polnord Inżynieria Sp. z o.o.	Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	Polnord Sopot II Sp. z o.o.	Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	Razem
WIERZYTEL								
POLNORD SA		8 455	8 489	1 185	24 225	32 968	4 030	566 878
POLNORD – INVEST Sp. z o.o.								4 448
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.								10
PD Development Sp. z o.o.								542
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.								71 340
Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.								22
Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. SKA								89
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.								69
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.								85
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.								3
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.		10 132			2	2		10 144
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.								52
Prokom Projekt Sp. z o.o.								3 798
Polnord Lublin Sp. z o.o.								1 358
Polnord Inżynieria Sp. z o.o.								1 610
Razem		18 587	8 489	1 185	24 227	32 970	4 030	660 448

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Sprzedaż/zakup pomiędzy podmiotami w Grupy POLNORD SA w 2010 r.

Podmiot powiązany	KUPUJĄCY	POLNORD SA	Stroj Dom ZAO	POLNORD – INVEST Sp. z o.o.	Skarbiec Nieruchomości 3 SKA Sp. Z o.o.	Osiedle Innova Sp. Z o.o.	PD Development Sp. z o.o.	Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	
SPRZEDAJĄCY									
POLNORD SA			812	8			51	4 711	
POLNORD – INVEST Sp. z o.o.		516							
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.					95				
POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o.o.		50							
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.						2 644			
Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.		59							
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.		7							
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o..									
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.		9							
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.		3							
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o		40							
Prokom Projekt Sp. z o.o.					(3 764)				
POLNORD WARSZAWA - WILANÓW IV Sp. z o.o.		70							
Polnord Inżynieria Sp. z o.o.		1 950							
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.		1							
Razem		2 705	812	8	-	3 669	2 644	51	4 711

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Podmiot powiązany	KUPUJĄCY	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.	POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o..
SPRZEDAJĄCY								
POLNORD SA			4 243	535	277	2 742	2 680	5 043
POLNORD – INVEST Sp. z o.o.								
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.								
POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o.o.								
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.								
Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.								
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.								
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o..								
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.								7
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.								3
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o				861				
Prokom Projekt Sp. z o.o.								
POLNORD WARSZAWA - WILANÓW IV Sp. z o.o.								
Polnord Inżynieria Sp. z o.o.								
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.								
Razem		-	4 243	1 396	277	2 742	2 680	5 053

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Podmiot powiązany	KUPUJĄCY	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 o.o.	Sp. z	FPP Powsin Sp. z o.o.	Prokom Projekt Sp. z o.o.	POLNORD-KOKOSZKI Sp. z o.o.
SPRZEDAJĄCY									
POLNORD SA		1 462	1 468	8 606		44		203	1 019
POLNORD – INVEST Sp. z o.o.									
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.									
POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o.o.									
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.							970		
Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.									
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.									
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.								161	
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.									
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.		35						63	
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.									156
Prokom Projekt Sp. z o.o.		4	15						
POLNORD WARSZAWA - WILANÓW IV Sp. z o.o.									
Polnord Inżynieria Sp. z o.o.									
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.									
Razem		1 501	1 483	8 606		44	970	427	1 175

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

Podmiot powiązany	KUPUJĄCY POLNORD WARSZAWA - WILANÓW IV Sp. z o.o.	Polnord Lublin Sp. z o.o.	Polnord Inżynieria Sp. z o.o.	Polnord Szczecin I Sp. z o.o.	Polnord Sopot II Sp. z o.o.	Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	Razem
SPRZEDAJĄCY							
POLNORD SA	37	156	220	1 290	656	71	36 334
POLNORD – INVEST Sp. z o.o.							516
Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.							95
POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o.o.							50
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.							3 614
Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o.							59
POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.							7
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.							161
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.	10 131					97 845	107 992
POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.	15	11		49	60	2	241
POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.							1 057
Prokom Projekt Sp. z o.o.			70				(3 675)
POLNORD WARSZAWA - WILANÓW IV Sp. z o.o.							70
Polnord Inżynieria Sp. z o.o.							1 950
Polnord Szczecin I Sp. z o.o.							1
Razem	10 183	167	290	1 339	716	97 918	148 472

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część

36.2. Jednostka Dominująca całej Grupy

Na 31.12.2010 PROKOM INVESTMENTS SA był akcjonariuszem posiadającym największy udział w kapitale zakładowym POLNORD SA (głosach na WZA).

36.3. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę:

Podmiotem mającym znaczący wpływ na Spółkę na dzień 31.12.2010 był PROKOM INVESTMENTS SA posiadający bezpośrednio 28,82% w kapitale zakładowym POLNORD SA oraz pośrednio 6,79% poprzez spółkę zależną Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o.

W 2010 roku nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotem o znaczącym wpływie na Spółkę.

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA według stanu na dzień 31.12.2010

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENTS SA	PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.	BIOTON SA	ARKA SSA	NOVABRIK Sp. z o.o.	RAZEM
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki	-	-	-			-
2. Stan należności krótkoterminowych	1 290	-	8 760			10 050
a) z tytułu dostaw i usług	1 290		8 760			10 050
b) pozostałe						-
3. Inwestycje krótkoterminowe						-
a) pożyczki						-
Razem należności i inwestycje - aktywa	1 290		8 760			10 050
4. Stan Zobowiązań długoterminowych						-
a) pożyczki						-
b) pozostałe						-
5. Stan zobowiązań krótkoterminowych	1 154	45				1 199
a) z tytułu dostaw i usług	1 154	45				1 199
b) pożyczki						-
Razem zobowiązania	1 154	45	-	-	-	1 199

Przychody wzajemnych transakcji z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2010 do 31.12.2010

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENTS SA	PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.	BIOTON SA	ARKA SSA	NOVABRIK Sp. z o.o.	RAZEM
1. Sprzedaż	1 305	-	7 806	-	-	9 111
a) produkty						-
b) usługi	1 305		7 806			9 111
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów						-
3. Pozostałe przychody operacyjne						-
4. Ze sprzedaży środków trwałych						-
5. Przychody finansowe	1 865					1 865
Razem	3 170	-	7 806	-	-	10 976

Zakupy i koszty wzajemnych transakcji z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2010 do 31.12.2010

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENTS SA	PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.	BIOTON SA	ARKA SSA	NOVABRIK Sp. z o.o.	RAZEM
1. Zakupy	13	441	-	4 220	196	4 870
a) materiałów					196	196
b) usług	13	441				454
c) pozostałe koszty				4 220		4 220
2. Zakupy towarów						-
3. Pozostałe koszty operacyjne						-
4. Zakup środków trwałych						-
5. Koszty finansowe						-
Razem	13	441	-	4 220	196	4 870

36.4. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

W 2010 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu.

36.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W 2010 roku w Grupie nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu spółek Grupy.

36.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Nota 36.6 - Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy-ZARZĄD	Za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010	Za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	8 728	9 227
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	9	
Świadczenia po okresie zatrudnienia		
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zakaz konkurencji	105	525
Świadczenia pracownicze w formie warrantów na akcje własne		2 058
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej	8 842	11 810
Zarząd*	4 362	7 193
Rada Nadzorcza	395	323
Zarząd – jednostki zależne lub stowarzyszone	4 480	4 617
Rada Nadzorcza – jednostki zależne lub stowarzyszone	203	223
Razem	9 440	12 356

* w tym 1.986 tys. zł w 2009 r. – z tyt. Programu Opcji Menedżerskich
Szczegółowy opis zawarty w Nocie 27.1 Programy akcji pracowniczych.

37. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

37.1. Czynniki ryzyka finansowego

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

37.2. Ryzyko kredytowe

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

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

37.3. Ryzyko kursowe

Niektóre kontrakty zawarte są w walutach innych, niż PLN, co powoduje narażenie na ryzyko kursowe. Grupa z reguły stosuje zabezpieczenia przepływów pieniężnych związanych z powyższymi kontraktami przy pomocy pochodnych instrumentów finansowych, których wartość i struktura ściśle odpowiadają pozycjom zabezpieczanym. W przypadku największych kontraktów, zawartych w innych walutach, niż PLN, został zastosowany mechanizm denominowania większości kosztów w tej samej walucie. Jedyną spółką Grupy, która stosowała zabezpieczenia przepływów pieniężnych przy pomocy pochodnych instrumentów finansowych jest Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. Opis dotyczący rachunkowości zabezpieczeń zaprezentowano w pkt. 38.3.

37.4. Ryzyko stopy procentowej

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

Grupa 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.

37.5. Ryzyko związane z płynnością

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

38. Instrumenty finansowe

38.1. Wartości godziwe

W okresie od 01.01.2010 do 31.12.2010 nie wystąpiły różnice pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą instrumentów finansowych Grupy.

38.2. Ryzyko stopy procentowej

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy

Grupa kapitałowa POLNORD SA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 01 stycznia 2010 do dnia 31 grudnia 2010
Dodatkowe informacje i objaśnienia
(w tysiącach złotych)

narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

Nota 38.2 - Ryzyko stopy procentowej

Stan na 31.12.2010

Oprocentowanie stałe	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	64	65					129
Kredyty bankowe							-
OGÓŁEM	64	65	-	-	-	-	129
							-
Oprocentowanie zmienne	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Kredyty w rachunku bieżącym	37 422						37 422
Kredyty bankowe	80 629	85 722	6 918	432	432	37 746	211 879
Udział w kredycie/pożyczce zaciągniętym przez wspólne przedsięwzięcie	81 319	24 835	18 926	17 150	-	-	142 230
Obligacje	13 147	226 389	135 400				374 936
Kredyt odnawialny							-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	1 018	586	608	567	450	342	3 571
OGÓŁEM	213 535	337 532	161 852	18 149	882	38 088	770 038

Stan na 31.12.2009

Oprocentowanie stałe	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	246	474					720
Kredyty bankowe							-
OGÓŁEM	246	474	-	-	-	-	720
							-
Oprocentowanie zmienne	<1rok	1-2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Ogółem
Kredyty w rachunku bieżącym	19 285						19 285
Kredyty bankowe	109 487	74 485	132 197	432	432	8 056	325 089
Udział w kredycie/pożyczce zaciągniętym przez wspólne przedsięwzięcie	110 343	66 944	17 150				194 437
Pożyczka PROKOM INVESTMENTS							-
Obligacje	59 579		103 677				163 256
Kredyt odnawialny	14 840						14 840
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	251	30					281
OGÓŁEM	313 785	141 459	253 024	432	432	8 056	717 188

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

38.3. Rachunkowość zabezpieczeń

Na dzień 31.12.2009 r. Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. („Fadesa”) - podmiot współkontrolowany przez POLNORD SA, w którym POLNORD SA posiada 49% udziałów - była stroną kontraktów typu „forward” (FWD) na sprzedaż netto 24.982 tys. EUR. Drugą stroną transakcji był Bank Polska Kasa Opieki S.A. (PEKAO SA).

Opisane powyżej kontrakty typu „forward” zostały zawarte w celu zabezpieczenia ryzyka kursowego wynikającego z przyszłych wpływów pieniężnych w walucie EUR, z tytułu zawartych przedwstępnych umów sprzedaży lokali wraz z produktami towarzyszącymi, uniezależniając tym samym wyniki finansowe od wahań kursu EUR. Jednocześnie zawarcie

opisanych powyżej kontraktów typu „forward” stanowiło realizację jednego z warunków uruchamiających wypłatę kredytu, dla etapów II i III projektu „Ostoja Wilanów”, wynikającego z umowy kredytowej z dnia 11.01.2007 roku zmienionej aneksami, zawartej z bankiem PEKAO SA.

Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego według stanu na 31.12.2009 roku była ujemna i wyniosła 23.570 tys. PLN, powodując powstanie zobowiązania finansowego w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy POLNORD SA na kwotę 11.550 tys. PLN.

Mając na uwadze rozwiązanie w lutym 2010 r. przez Fadesę zawartych, umów przedwstępnych (zabezpieczonych opisywanymi wyżej kontraktami forward) z powodów leżących po stronie kontrahenta opisane powyżej zabezpieczenie nie spełniało zasad rachunkowości zabezpieczeń.

W związku z powyższym wycena instrumentu zabezpieczającego według stanu na dzień 31.12.2009 r. została ujęta w rachunku zysków i strat Grupy za 2009 r. w pozycji koszty finansowe w kwocie 11.550 tys. PLN.

Powyższe, szerzej zostało opisane w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy kapitałowej POLNORD SA za 2009 rok.

W I kwartale 2010 roku Fadesa zamknęła kontrakty typu „forward” na łączną kwotę netto 23.744 tys. EUR. Ostateczne rozliczenie zostało zamknięte kwotą kosztów finansowych o wartości 19.931 tys. PLN (49% odpowiada wartości 9.767 tys. PLN) i zostało rozliczone w całości w dniu 26.02.2010 roku.

Różnica pomiędzy kwotą wykazaną w rachunku zysków i strat za 2009 r. (11.550 tys. PLN) a rzeczywistą kwotą wynikającą z rozliczenia kontraktów (9.767 tys. PLN) tj. 1.783 tys. PLN została ujęta w rachunku zysków i strat Grupy w pozycji „Przychody finansowe z inwestycji”.

Szczegóły rozliczenia zawartych kontraktów FWD przedstawia poniższa tabela:

Nr kontr.	Data zawarcia	Data rozliczenia	Rodzaj	Wartość netto tys. EUR		Kurs zawarci a FWD*)	Kurs zamkn. FWD**)	Rozliczenie FWD netto wartość w PLN	
				100%	49%			100%	49%
1.	2008-08-05	2010-02-26	sprzedaż	27 319	13 386	3,2600	3,9705	(19 410)	(9 511)
2.	2009-08-25	2010-02-26	zakup	(800)	(392)	4,1450	3,9705	(140)	(69)
3.	2009-11-12	2010-02-26	zakup	(1 537)	(753)	4,1630	3,9705	(296)	(145)
4.	2010-01-18	2010-02-26	zakup	(1 238)	(607)	4,0395	3,9705	(85)	(42)
RAZEM				23 744	11 634			(19 931)	(9 767)

*) Kurs zawarcia FWD oznacza kurs według którego został zawarty Kontrakty Forward.

**) Kurs zamknięcia FWD oznacza kurs według którego zostały rozliczone Kontrakty Forward.

39. Struktura zatrudnienia

Zatrudnienie w Grupie kształtowało się następująco:

Nota 39 - Struktura zatrudnienia	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2009
Zarząd Jednostki Dominującej	4	4
Zarządy Jednostek z Grupy	23	33
Administracja	84	71
Dział sprzedaży	24	25
Pion produkcji	15	21
Pozostali	53	59
Razem	203	213

40. Wynagrodzenie audytora

Sprawozdania finansowe w roku 2010 podlegają przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie audytora za rok zakończony dnia 31.12.2010 wyniesie 256 tys. PLN, z tego 184 tys. PLN za badanie rocznego jednostkowego i skonsolidowanego, natomiast 72 tys. PLN za przegląd śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

41. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym tj. 31.12.2010 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia, za wyjątkiem zmiany na stanowisku Prezesa Zarządu opisanej w pkt. 3 Dodatkowych informacji i objaśnień.

Gdynia, dn. 28.02.2011 r.

Bartosz Puzdrowski

Andrzej Podgórski

Michał Świerczyński

Piotr Wesółowski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Agnieszka Świętonowska

Główny Księgowy