

**GRUPA KAPITAŁOWA
POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**



**POLSKI HOLDING
NIERUCHOMOŚCI S.A.**

Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	10
1 Informacje ogólne	10
2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	13
2.1 Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	13
2.2 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	13
2.3 Istotne zasady (polityka) rachunkowości	14
2.3.1 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych.....	14
2.3.2 Wartości niematerialne	15
2.3.3 Rzeczowe aktywa trwałe	15
2.3.4 Nieruchomości inwestycyjne.....	16
2.3.5 Utrata wartości aktywów niefinansowych	16
2.3.6 Leasing finansowy i operacyjny	16
2.3.7 Aktywa finansowe.....	17
2.3.8 Należności handlowe i pozostałe należności	17
2.3.9 Zapasy	18
2.3.10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18
2.3.11 Aktywa przeznaczone do dystrybucji oraz działalność zaniechana	18
2.3.12 Kapitały	19
2.3.13 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	19
2.3.14 Odroczone podatki dochodowe	19
2.3.15 Świadczenia pracownicze.....	19
2.3.16 Płatności w formie akcji	20
2.3.17 Rezerwy	20
2.3.18 Przychody.....	20
2.3.19 Koszty	21
2.3.20 Dywidenda.....	21
2.3.21 Koszty finansowe.....	21
2.3.22 Dotacje rządowe.....	21
2.4 Połączenia przedsięwzięć.....	21
3 Zarządzanie ryzykiem finansowym	21
3.1 Czynniki ryzyka finansowego	21
3.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	23
3.3 Ważne oszacowania i założenia	23
4 Sezonowość działalności.....	24
5 Informacje dotyczące segmentów działalności.....	24
6 Nieruchomości inwestycyjne.....	26
7 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych / Wspólne przedsięwzięcia	27
8 Rzeczowe aktywa trwałe	28
9 Wartości niematerialne	29
10 Aktywa i zobowiązania finansowe według typu	29
11 Zapasy	30
12 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	30
13 Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	31
14 Działalność zaniechana	31
15 Płatności regulowane akcjami.....	32
16 Zadłużenie długo i krótkoterminowe.....	32
17 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	32

18	Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego	33
19	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	34
20	Rezerwy	34
21	Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	35
22	Przychody z działalności operacyjnej	35
23	Koszty działalności operacyjnej	36
24	Koszty według rodzaju	37
25	Przychody i koszty finansowe	37
26	Strata na jedną akcję	38
27	Pozycje warunkowe	38
28	Transakcje z podmiotami powiązanymi i transakcje z pracownikami	39
29	Dotacje państwowe	39
30	Zatrudnienie	40
31	Warranty subskrypcyjne	40
32	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	40
33	Zdarzenia po dniu bilansowym	41

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2012 roku

AKTYWA

	Nota	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	6	1 911,5	2 068,1
Rzeczowe aktywa trwałe	8	50,8	153,7
Wartości niematerialne	9	0,5	0,6
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	7	17,9	0,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	0,1	0,6
Pozostałe aktywa trwałe		0,1	0,0
Aktywa trwałe razem		1 980,9	2 223,0
Aktywa obrotowe			
Zapasy związane z działalnością deweloperską	11	84,3	80,8
Zapasy pozostałe	11	0,2	1,7
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	10,13	26,9	21,4
Należności z tytułu podatku dochodowego		1,6	1,7
Krótkoterminowe aktywa finansowe	10	4,7	24,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10,12	173,9	178,6
Aktywa obrotowe razem		291,6	308,8
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		25,1	9,2
AKTYWA RAZEM		2 297,6	2 541,0

Członek Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Prezes Zarządu
Sławomir Mieczysław Frąckowiak	Paweł Laskowski - Fabisiewicz	Wojciech Papierak
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Członek Zarządu	Członek Zarządu
Zbigniew Zawadzki	Włodzimierz Piotr Stasiak	Rafał Krzemień

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 41 stanowią jego integralną część

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2012 roku

PASYWA

	Nota	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Kapitały			
Kapitał podstawowy		43,4	43,4
Kapitał zapasowy		2 237,6	2 237,6
Kapitał z aktualizacji wyceny		3,2	1,0
Zyski zatrzymane		(573,7)	(402,9)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 710,5	1 879,1
Udziały niekontrolujące		175,2	190,2
Kapitał własny ogółem		1 885,7	2 069,3
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe zadłużenie	16	1,5	0,4
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	259,9	307,0
Rezerwy długoterminowe	20	58,6	48,8
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	21	8,1	6,3
Zobowiązania długoterminowe razem		328,1	362,5
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	21	37,0	43,8
Krótkoterminowe zadłużenie	16	0,5	0,4
Zaliczki związane z działalnością deweloperską		16,0	34,0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		0,0	0,1
Rezerwy krótkoterminowe	20	30,3	30,9
Zobowiązania krótkoterminowe razem		83,8	109,2
PASYWA RAZEM		2 297,6	2 541,0

Członek Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Prezes Zarządu

Sławomir Mieczysław Frąckowiak

Paweł Laskowski - Fabisiewicz

Wojciech Papierak

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Zbigniew Zawadzki

Włodzimierz Piotr Stasiak

Rafał Krzemień

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 41 stanowią jego integralną część

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Działalność operacyjna			
Przychody z najmu	22	140,0	139,3
Koszty utrzymania nieruchomości	23	(70,5)	(87,7)
Wynik z najmu		69,5	51,6
Przychody z działalności deweloperskiej	22	43,3	57,7
Koszty działalności deweloperskiej	23	(44,0)	(36,2)
Wynik na działalności deweloperskiej		(0,7)	21,5
Przychody z pozostałej działalności	22	4,4	17,5
Koszty pozostałej działalności	23	(7,1)	(14,3)
Wynik z pozostałej działalności		(2,7)	3,2
Koszty administracyjne	23	(54,6)	(55,5)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	6	(222,1)	(117,0)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	6	0,7	(0,3)
Koszt świadczeń w formie akcji	15	-	(21,5)
Pozostałe przychody	22	7,0	12,8
Pozostałe koszty	23	(29,6)	(80,6)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(232,5)	(185,8)
Przychody finansowe	25	9,3	12,1
Koszty finansowe	25	(7,5)	(2,7)
Zysk (strata) netto z działalności finansowej		1,8	9,4
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych	7	0,1	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej		(230,6)	(176,4)
Podatek dochodowy	17	42,8	26,1
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(187,8)	(150,3)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	14	2,0	(8,2)
Zysk (strata) netto roku obrotowego		(185,8)	(158,5)

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 41 stanowią jego integralną część

Pozostałe całkowite dochody:		
Zysk z tytułu przeniesienia rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych	2,2	1,0
Pozostałe całkowite dochody	2,2	1,0

Całkowite dochody ogółem	(183,6)	(157,5)
---------------------------------	----------------	----------------

Strata netto przypadająca:

Akcjonariuszom jednostki dominującej	(170,8)	(146,9)
Akcjonariuszom niekontrolującym	(15,0)	(11,6)

Całkowite dochody przypadające:

Akcjonariuszom jednostki dominującej	(168,6)	(145,9)
Akcjonariuszom niekontrolującym	(15,0)	(11,6)

Strata netto na jedną akcję

podstawowa i rozwodniona ze straty netto przypadającej akcjonariuszom jednostki dominującej	26	(3,94 PLN)	(3,39 PLN)
---	----	------------	------------

Strata netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej

podstawowa i rozwodniona ze straty netto przypadającej akcjonariuszom jednostki dominującej	26	(3,99 PLN)	(3,20 PLN)
---	----	------------	------------

Członek Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Prezes Zarządu
Sławomir Mieczysław Frąckowiak	Paweł Laskowski - Fabisiewicz	Wojciech Papierak
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Członek Zarządu	Członek Zarządu
Zbigniew Zawadzki	Włodzimierz Piotr Stasiak	Rafał Krzemień

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej								
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski zatrzymane	Razem	Aktywa netto przypadające właścicielom	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2011 roku					-	2 221,6		2 221,6
Strata netto roku obrotowego				(146,9)	(146,9)		(11,6)	(158,5)
Pozostałe całkowite dochody - przeniesienie rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych			1,0		1,0			1,0
Całkowite dochody ogółem za rok 2011			1,0	(146,9)	(145,9)	2 221,6	(11,6)	2 064,1
Transakcje dotyczące płatności w formie akcji				21,5	21,5			21,5
Wypłata dywidendy						(19,5)		(19,5)
Wypłata z zysku dla Skarbu Państwa						(3,2)		(3,2)
Wniesienie aportu						6,4		6,4
Emisja akcji	43,4	2 237,6		(277,5)	2 003,5	(2 205,3)	201,8	(0,0)
Stan na 31 grudnia 2011 roku	43,4	2 237,6	1,0	(402,9)	1 879,1	0,0	190,2	2 069,3
Stan na 1 stycznia 2012 roku	43,4	2 237,6	1,0	(402,9)	1 879,1		190,2	2 069,3
Strata netto roku obrotowego				(170,8)	(170,8)		(15,0)	(185,8)
Pozostałe całkowite dochody - przeniesienie rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych			2,2		2,2			2,2
Całkowite dochody ogółem za rok 2012	-	-	2,2	(170,8)	(168,6)		(15,0)	(183,6)
Stan na 31 grudnia 2012 roku	43,4	2 237,6	3,2	(573,7)	1 710,5		175,2	1 885,7

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Prezes Zarządu

Zbigniew Zawadzki

Włodzimierz Piotr Stasiak

Rafał Krzemień

Sławomir Mieczysław Frąckowiak

Paweł Laskowski - Fabisiwicz

Wojciech Papierak

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk / Strata przed opodatkowaniem		(227,8)	(187,2)
Korekty przepływów z działalności operacyjnej		203,0	169,7
Amortyzacja		2,6	4,3
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i wynik na zbyciu		221,4	117,3
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu	12	(0,7)	43,7
Koszt świadczeń w formie akcji		0,0	21,5
Udział w zyskach (stratach) jednostek współzależnych		(0,1)	0,0
Różnice kursowe netto		0,7	(0,3)
Przychody odsetkowe z działalności inwestycyjnej		(8,4)	(6,6)
Koszty finansowania		0,2	0,4
Zmiana kapitału obrotowego	12	(7,6)	(4,1)
Podatek dochodowy zapłacony		(5,1)	(6,5)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(24,8)	(17,5)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy razem		42,6	7,4
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		1,6	1,0
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		12,2	0,1
Instrumenty finansowe		20,5	0,0
Odsetki z działalności inwestycyjnej		8,3	6,3
Wykłady razem		(20,9)	(13,1)
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		(20,3)	(7,4)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(0,6)	(5,7)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		21,7	(5,7)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy razem		0,0	0,1
Emisja akcji i innych papierów wartościowych		0,0	0,1
Wykłady razem		(0,9)	(30,8)
Kredyty i pożyczki		0,0	(7,0)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(0,7)	(0,4)
Koszty finansowania		(0,2)	(0,6)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,0	(22,7)
Wydatki związane z pozyskaniem kapitału		0,0	(0,1)
Środki pieniężne netto na działalności finansowej		(0,9)	(30,7)
Przepływy pieniężne netto		(4,0)	(53,9)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		(4,7)	(53,6)
Różnice kursowe		(0,7)	0,3
Środki pieniężne na początek okresu		178,6	232,2
Środki pieniężne na koniec okresu		173,9	178,6
Członek Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Prezes Zarządu	
Sławomir Mieczysław Frąckowiak	Paweł Laskowski - Fabisiwicz	Wojciech Papierak	
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Członek Zarządu	Członek Zarządu	
Zbigniew Zawadzki	Włodzimierz Piotr Stasiak	Rafał Krzemień	

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 41 stanowią jego integralną część

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające

1 Informacje ogólne

Spółki Dipservice w Warszawie S.A. („Dipservice”) wraz z podmiotem zależnym, spółką Kaskada Sp. z o.o. („Kaskada”), Towarzystwo Obrotu Nieruchomościami „Agro” S.A. („TON Agro”) wraz z podmiotami zależnymi: Argo Sp. z o.o. („Argo”), Warton Sp. z o.o. („Warton”), Agroman Sp. z o.o. („Agroman”) i Investon Sp. z o.o. („Investon”), a także spółki COBO Sp. z o.o. („COBO”), Składnica Księgarska Sp. z o.o. („Składnica Księgarska”), INTRACO S.A. („Intraco”) i „BUDEXPO” sp. z o.o. („Budexpo”), Dalmor S.A. („Dalmor”) wraz z podmiotami zależnymi: Dalekomorska Kompania Połowowa Dalmor Sp. z o.o. („DKP Dalmor”), Dalmor Fishing Limited („Dalmor Fishing”), Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o. („WCP”) oraz przedsiębiorstwo państwowe PHU Wola („PHU Wola”), a łącznie z pozostałymi podmiotami „Podmioty Nieruchomościowe”) stanowiły grupę podmiotów kontrolowanych i zarządzanych od początku swojej działalności przez Skarb Państwa. Podstawowa działalność Podmiotów Nieruchomościowych skupiała się wokół wynajmu posiadanych nieruchomości i działalności deweloperskiej, prowadziły one również działalność hotelarską, handlową (handel hurtowy) oraz usługową.

W dniu 22 kwietnia 2011 r., w związku z procesem restrukturyzacji i konsolidacji wybranych spółek Skarbu Państwa, z połączenia wybranych Podmiotów Nieruchomościowych (Dipservice, Kaskada, TON Agro, Argo, COBO, Składnica Księgarska) powstała spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN S.A.”). Połączenie jednostek nastąpiło przez zawiązanie nowej spółki, zgodnie z trybem opisanym w art. 491-516 Kodeksu Spółek Handlowych. Od dnia 30.03.2012 Spółka Polski Holding Nieruchomości SA działa pod nazwą Warszawski Holding Nieruchomości SA. („WHN S.A.”).

W ramach dokonanej restrukturyzacji, spółki będące uprzednio spółkami zależnymi od TON Agro (Warton, Agroman, Investon), które nie zostały objęte procesem połączenia i powstania WHN SA, zostały na skutek połączenia podmiotami zależnymi od WHN SA.

W dniu 13 kwietnia 2011 r. zarejestrowana została Grupa PHN S.A. („PHN”) – nr KRS 000383595. Akcjonariuszem kontrolującym 100% kapitału zakładowego PHN S.A. i posiadającym 100% głosów na jej walnym zgromadzeniu był w momencie jej utworzenia Skarb Państwa. Adres PHN S.A. to ul. Świętokrzyska 36, 00–116 Warszawa.

Od dnia 25 kwietnia 2012 roku Spółka Grupa PHN S.A. działa pod nazwą PHN S.A.

W dniu 5 lipca 2011 r. Grupa PHN S.A. (obecnie PHN) objęła kontrolę nad Polskim Holdingiem Nieruchomości S.A. (obecnie WHN S.A.) oraz nad Budexpo i Intraco, wniesionych do PHN S.A. aportem przez Skarb Państwa. W zamian za akcje WHN S.A., akcje Intraco oraz udziały Budexpo, PHN S.A. wydała łącznie 39.900.000 akcji zwykłych imiennych o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie emitowane akcje zostały objęte przez Skarb Państwa.

W dniu 21 grudnia 2011 r. PHN S.A. objęła kontrolę nad WCP Sp. z o.o. oraz nad Dalmor S.A., wniesionych do PHN S.A. aportem przez Skarb Państwa. W zamian za akcje Dalmor S.A. i udziały WCP Sp. z o.o., PHN S.A. wydała łącznie 3.384.003 akcji zwykłych imiennych o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie emitowane akcje zostały objęte przez Skarb Państwa.

Przed 5 lipca 2011 r. PHN S.A. nie sprawowała kontroli nad WHN S.A., Intraco S.A. oraz Budexpo Sp. z o.o. i nie sporządzała skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Ponadto, przed 21 grudnia 2011 r. PHN S.A. nie sprawowała kontroli nad WCP Sp. z o.o. i Dalmor S.A.. Jednocześnie wszystkie Podmioty Nieruchomościowe pozostawały do daty przejęcia przez PHN S.A. pod kontrolą Skarbu Państwa nie stanowiąc prawnie zorganizowanej grupy. W rezultacie, w przypadku okresów sprzed daty przejęcia kontroli przez PHN S.A. nad Podmiotami Nieruchomościowymi, skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za lata 2009 – 2011 i zatwierdzone przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 30 listopada 2012 roku przedstawia stan faktyczny wspólnie posiadanych i zarządzanych przez Skarb Państwa Podmiotów Nieruchomościowych oraz PHN S.A. i ich wyniki w taki sposób, w jaki były one faktycznie osiągane w okresie od 1 stycznia 2009 r. do daty przejęcia kontroli nad danym Podmiotem Nieruchomościowym przez PHN S.A.

Podmiotem kontrolującym PHN S.A. oraz Podmioty Nieruchomościowe (łącznie „Grupa”) na dzień bilansowy niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego był Skarb Państwa.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Podstawowa działalność Grupy skupia się wokół następujących obszarów:

Podmiot	Działalność	Data utworzenia	Udział % w kapitale	Udział w głosach	Jednostka dominująca
PHN S.A. – jednostka dominująca	Spółka prowadzi działalność firmy centralnej (head offices) (PKD 70.10.Z)	Spółka została utworzona w dniu 13 kwietnia 2011 roku.	Jednostka dominująca		
Jednostki zależne					
WHN S.A.	Wynajem posiadanej powierzchni biurowej, handlowej i innej	Spółka powstała 22 kwietnia 2011 roku poprzez połączenie sześciu spółek Skarbu Państwa: Dipservice S.A., TON AGRO S.A., Składnicy Księgarskiej Sp. z o.o., COBO Sp. z o.o., Kaskady Sp. z o.o. i Argo Sp. z o.o.	91,179%	91,179%	PHN S.A.
Warton Sp. z o.o.	Spółka celowa. Na datę niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.	Spółka została utworzona w 2001 r. w 100% zależna od TON Agro (obecnie WHN S.A.)	100%	100%	WHN S.A.
Agroman Sp. z o.o.	Działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym w Warszawie, Pruszkowie i Wrocławiu.	Spółka została utworzona w 1997 r. w 100% zależna od TON Agro (obecnie WHN S.A.)	100%	100%	WHN S.A.
Investon Sp. z o. o.	Wynajem posiadanej powierzchni hotelowej	Spółka została utworzona w 2000 r. w 100% zależna od TON Agro (obecnie WHN S.A.)	100%	100%	WHN S.A.
INTRACO S.A.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	Spółka powstała w 2003 r. z przekształcenia Przedsiębiorstwa Handlu Zagranicznego „Intraco”.	85%	85%	PHN S.A.
„BUDEXPO” Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	Spółka powstała w 2009 r. wskutek przekształcenia Centralnego Ośrodka Informacji Budownictwa Przedsiębiorstwo Państwowe w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Budexpo kontynuuje działalność COIB PP rozpoczętą w 1960 r. W kwietniu 2011 roku do Budexpo zostało wniesione Przedsiębiorstwo Państwowe PHU „Wola”	98,646%	98,646%	PHN S.A.
Dalmor S.A	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami, dystrybucja i przesyłanie energii elektrycznej i ciepłej, kompleksowe usługi przeładunkowo – magazynowe.	Dalmor został utworzony w 1992 roku	86,936%	86,936%	PHN S.A.

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 41 stanowią jego integralną część

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	Połowy dalekomorskie,	DKP Dalmor został utworzony w 2007 roku	100%	100%	Dalmor S.A.
Dalmor Fishing	Czarter statków, nabór załóg.	Dalmor Fishing istnieje od 1996 roku	99%	99%	Dalmor S.A.
WCP	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	WCP zostało utworzone w 1993	100%	100%	PHN S.A.
Kaskada Service Sp. z o.o.	Spółka celowa. Na datę niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.	Kaskada Service została utworzona w dniu 07.03.2001	100%	100%	WHN S.A.
PHN Foksal Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami, realizacja projektów budowlanych	Spółka utworzona 17.02.2012	100%	100%	WHN S.A.
PHN Foksal Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami, realizacja projektów budowlanych	Spółka utworzona 08.03.2012	100%	100%	WHN S.A.
Port Okrzei Sp. z o.o.	Działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym w Warszawie	Spółka utworzona 16.04.2012	100%	100%	Agroman Sp. z o.o.
Polski Holding Nieruchomości S.A. Spółka Komandytowo - Akcyjna	Spółka celowa. Na datę niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.	Spółka nabyta 22.10.2012	100%	100%	WHN S.A.
Jednostki stowarzyszone i wspólnie kontrolowane („joint ventures”)					
Wrocław Industrial Park Sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości, wynajem i zarządzanie nieruchomościami, działalność w zakresie projektowania budowlanego, roboty budowlane, działalność deweloperska, realizacja projektów budowlanych.	Spółka utworzona 25 stycznia 2012 r.	50%	50%	WHN S.A.

2 Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

2.1 Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień bilansowy w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Wszystkie dane w sprawozdaniu Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w milionach PLN. Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego Grupy jest złoty polski („PLN”).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową PHN S.A.

Przygotowanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia pewnych istotnych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu dokonania własnych ocen w ramach stosowania przyjętych przez Grupę zasad rachunkowości. Zagadnienia, które wymagają dokonywania istotnych ocen lub cechują się szczególną złożonością bądź obszary w przypadku których poczynione założenia i szacunki mają istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, przedstawiono w nocie 3.3.

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

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 *Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena* – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2015 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE. W kolejnych fazach Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zajmuje się rachunkowością zabezpieczeń i utratą wartości. Zastosowanie pierwszej fazy MSSF 9 będzie miało wpływ na klasyfikację i wycenę aktywów finansowych Grupy. Grupa dokonała oceny tego wpływu w powiązaniu z innymi fazami, gdy zostaną one opublikowane, w celu zaprezentowania spójnego obrazu,
- Zmiany do MSR 19 *Świadczenia pracownicze* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów* - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2012 roku lub później,
- Zmiany do MSR 12 *Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2012 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 lipca 2011 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- MSSF 11 *Wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,

- MSSF 12 *Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12 *Przepisy przejściowe* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- MSSF 13 *Wycena według wartości godziwej* – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe* – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólne przedsięwzięcia* – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później Zmiany do MSR 32 *Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Pożyczki rządowe* – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 oraz MSR 27 *Jednostki inwestycyjne* (opublikowane dnia 31 października 2012 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2014 roku – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania niezatwierdzone przez UE.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu powyższych standardów oraz interpretacji na wyniki i sytuację finansową Grupy.

2.3 Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku.

2.3.1 Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w polskich złotych (PLN), które są walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Grupy PHN.

b) Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu faktycznie zastosowanym w tym dniu, wynikającym z charakteru operacji (w przypadku sprzedaży lub kupna walut oraz zapłaty należności lub zobowiązań) lub średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień, w przypadku pozostałych operacji. Wyrażone w walutach obcych składniki aktywów i pasywów wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Zyski i straty kursowe z tytułu rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w wyniku finansowym.

Zyski i straty na różnicach kursowych odnoszące się do pożyczek oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przedstawiane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „przychód lub koszt finansowy”. Wszystkie pozostałe zyski lub straty prezentowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „pozostałe przychody/koszty operacyjne”.

Różnice kursowe z przeliczenia niepieniężnych aktywów lub zobowiązań finansowych, takich jak instrumenty kapitałowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, są ujmowane w wyniku finansowym jako część zysku lub straty z tytułu wartości godziwej. Różnice kursowe z tytułu wyceny takich niepieniężnych aktywów finansowych, jak instrumenty finansowe zaklasyfikowane do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, uwzględnia się w pozostałych całkowitych dochodach.

c) Spółki wchodzące w skład Grupy

Wszystkie jednostki Grupy mają tą samą walutę funkcjonalną i prezentacji, którą jest polski złoty (PLN). Żadna ze spółek nie prowadzi działalności w warunkach hiperinflacji.

2.3.2 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne Grupy składają się z oprogramowania komputerowego. Nabyte licencje na oprogramowanie komputerowe są aktywowane na podstawie poniesionych kosztów nabycia i doprowadzenia oprogramowania do użytkowania. Koszty te są amortyzowane metodą liniową w okresie ich ekonomicznej użyteczności (do 5 lat).

Wartości niematerialne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Amortyzacja wartości niematerialnych naliczana jest liniowo w okresie szacowanego okresu użytkowania wartości niematerialnych, który jest weryfikowany raz na kwartał. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- dla koncesji, patentów licencji itp. – do 5 lat;
- dla innych składników – do 5 lat.

Wartości niematerialne podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania. Odpis aktualizujący wykazuje się w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość możliwą do uzyskania.

2.3.3 Rzeczowe aktywa trwałe

W skład posiadanych przez Grupę środków trwałych zalicza się:

- nieruchomości (niewynajęte i nieprzeznaczone do obrotu) użytkowane przez Grupę, przeznaczone na cele administracyjne lub prowadzenia działalności hotelowej,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu,
- inne kompletne i zdadne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok.

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Posiadane przez Grupę grunty nie są amortyzowane, pozostałe środki trwałe amortyzuje się metodą liniową w okresie ich szacowanego okresu użytkowania, który jest weryfikowany raz na kwartał. Szacowany okres użytkowania składnika aktywów wynosi:

- dla budynków i budowli – od 22 do 40 lat;
- dla składników maszyn i urządzeń – od 2 do 5 lat;
- dla środków transportu – od 1,5 do 5 lat;
- dla pozostałego wyposażenia – do 5 lat.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do wyniku finansowego w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do zrealizowania. Odpis aktualizujący wykazywany jest w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość odzyskiwalną i rozpoznawana jest w wyniku finansowym. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych stanowiące różnicę pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w skonsolidowanym wyniku finansowym w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

Środki trwałe w budowie

Aktywa trwałe wytwarzane przez spółki Grupy wyceniane w cenie nabycia powiększonej o koszty kolejnych nakładów, obejmujących nakłady bezpośrednio związane z kosztami doprowadzenia składnika aktywów do działania zgodnie z jego przeznaczeniem. Koszty administracyjne nie są uwzględniane, chyba że mogą być bezpośrednio przyporządkowane do konkretnych projektów. Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane, aż do dnia zakończenia projektu.

2.3.4 Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość, która jest przeznaczona do czerpania korzyści z najmu lub czerpania korzyści z przyrostu jej wartości lub dla obu tych przyczyn i która nie jest zajmowana przez spółki będące w Grupie PHN na cele administracyjne, jest klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna. Na nieruchomość inwestycyjną składają się grunty własne, budynki własne oraz prawo wieczystego użytkowania gruntów. Prawo wieczystego użytkowania gruntów jest traktowane jak prawo własności gruntu i klasyfikowane jako rzeczowe aktywa trwałe lub nieruchomości inwestycyjne w zależności od ich charakteru.

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia.

Po początkowym ujęciu na pierwszy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej na podstawie wyceny dokonanej metodą porównawczą, dochodową lub rezydualną. Wartość godziwa ustalona metodą dochodową jest obliczana przy użyciu przewidywanych przepływów pieniężnych opartych o ceny obowiązujące na aktywnym rynku, skorygowane, jeżeli to konieczne o różnicę rodzaju, lokalizacji lub stanu konkretnego aktywa. Wyceny zostały przygotowywane corocznie przez niezależnych rzeczoznawców zgodnie z Practice Statements of the Royal Institution of Chartered Surveyors' (RICS) Appraisal and Valuation Standards (the „Red Book”) opublikowanymi w lutym 2003 r. i obowiązującymi od 1 maja 2003 r. Opłaty za wycenę nie są powiązane z wartością nieruchomości i wynikiem wyceny.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla, między innymi przychód z aktualnych umów najmu i założenia co do przychodu z najmu z przyszłych umów w świetle aktualnych uwarunkowań rynku. Wartość księgowa aktywów jest zwiększana o późniejsze nakłady jedynie w przypadku, gdy jest prawdopodobne, że przyszłe korzyści ekonomiczne związane z tą pozycją wpłyną do Grupy, a jej wartość może być oszacowana w sposób wiarygodny. Wszystkie pozostałe koszty napraw i utrzymania są ujmowane w wyniku finansowym w okresie, w którym są ponoszone.

Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w skonsolidowanym wyniku finansowym w tym okresie, w jakim powstały. Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wykazywany jest w osobnej pozycji skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów.

Jeśli nieruchomość inwestycyjna zostanie zajęta przez właściciela, zostaje przeklasyfikowana jako środek trwały i jej wartość godziwa w dniu reklasyfikacji zostaje przyjęta jako koszt dla celów wyceny środków trwałych.

2.3.5 Utrata wartości aktywów niefinansowych

Aktywa podlegające amortyzacji analizuje się pod kątem utraty wartości, ilekroć jakieś zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują na możliwość niezrealizowania ich wartości bilansowej. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalną stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów, pomniejszonej o koszty sprzedaży, lub wartości użytkowej. Dla potrzeb analizy pod kątem utraty wartości aktywa grupuje się na najniższym poziomie, w odniesieniu, do którego występują dające się zidentyfikować odrębne wpływy pieniężne (ośrodki wypracowujące środki pieniężne). Niefinansowe aktywa, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu.

2.3.6 Leasing finansowy i operacyjny

(a) Grupa jest leasingodawcą

Nieruchomości w leasingu operacyjnym są wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji nieruchomości inwestycyjnych. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane jako przychody w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania umowy leasingu. Grupa nie posiada nieruchomości inwestycyjnych w leasingu finansowym.

(b) Grupa jest leasingobiorcą

- Leasing operacyjny

Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i pożytków z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny.

Opłaty leasingowe, z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane jako koszty w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

- Leasing finansowy

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z posiadania tytułu własności składnika aktywów na leasingobiorcę. Leasing finansowy jest kapitalizowany w momencie rozpoczęcia w wartości niższej z wartości godziwej przedmiotu leasingu oraz wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Każda płatność z tytułu leasingu jest alokowana w podziale na zobowiązanie i koszty finansowe, tak aby uzyskać stałą stopę zwrotu. Odpowiadające zobowiązania z tytułu wynajmu, pomniejszone o koszty finansowe, zawarte są jako zadłużenie krótkoterminowe i długoterminowe. Odsetki od kosztów finansowych ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów przez okres leasingu, tak aby uzyskać stałą okresową stopę procentową w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania w każdym okresie.

2.3.7 Aktywa finansowe

Grupa zalicza swoje aktywa finansowe do następujących kategorii:

- Składniki aktywów finansowych wyceniane według wartości godziwej poprzez wynik finansowy – aktywa i zobowiązania nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie;
- Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności - aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi notowane na aktywnym rynku, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności;
- Pożyczki i należności - aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są notowane na aktywnym rynku,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży - niepochodne aktywa finansowe niezaliczane do aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, pożyczek i należności oraz aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności.

Klasyfikacja opiera się na kryterium celu nabycia aktywów finansowych. Zarząd określa klasyfikację swoich aktywów finansowych przy ich początkowym ujęciu. Regularne transakcje zakupu i sprzedaży aktywów finansowych ujmuje się na dzień przeprowadzenia transakcji – tj. na dzień, w którym Grupa zobowiązuje się zakupić lub sprzedać dany składnik aktywów. Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się po początkowym ujęciu w wartości godziwej. Pożyczki i należności oraz inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wykazuje się według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) metodą efektywnej stopy procentowej.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do tej kategorii Grupa zalicza inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy.

2.3.8 Należności handlowe i pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, a następnie według skorygowanej ceny nabycia, metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Odpisy aktualizujące należności handlowych i pozostałych tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Przesłankami wskazującymi, że należności utraciły wartość są: poważne problemy finansowe dłużnika czy opóźnienia w spłatach. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danej należności a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych z jej tytułu. Wysokość straty ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozostałych kosztach operacyjnych. W przypadku nieściągalności należności dokonuje się jej odpisu na koncie rezerw na należności. Późniejsze spłaty

uprzednio odpisanych należności ujmuje się w pozycji pozostałe przychody operacyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT dokumentującymi udzielenie zaliczki.

Długoterminowe należności handlowe wyceniane są co do zasady w skorygowanej cenie nabycia, stosując metodę efektywnej stopy procentowej, jednakże kiedy różnica pomiędzy wartością w skorygowanej cenie nabycia i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy, takie należności ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

2.3.9 Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty lub poniesione opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako produkcję w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy lub jako towary, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Wyroby gotowe obejmują głównie sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe.

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe.

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość sprzedaży netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kosztach działalności deweloperskiej.

Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe jako aktywa obrotowe lub aktywa trwałe według etapu ich zagospodarowania w ramach cyklu operacyjnego firmy. Normalny cykl operacyjny w większości przypadków mieści się w okresie od jednego do pięciu lat. Aktywne projekty mieszkaniowe zalicza się do zapasów obrotowych

Nieruchomości inwestycyjne, które są dostosowywane do przyszłej sprzedaży przekwalifikowane są na zapasy po ich zakładanym koszcie, tj. wartości bilansowej na dzień przekwalifikowania. Są one następnie wykazywane w koszcie wytworzenia nie wyższym jednak od cen sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto to oszacowana cena sprzedaży w normalnym toku działalności pomniejszona o oszacowane koszty zakończenia projektu oraz pomniejszona o koszt sprzedaży.

2.3.10 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe wyceniane są według wartości nominalnej. Zrealizowane odsetki od depozytów krótkoterminowych ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w działalności inwestycyjnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Do sprawozdania z przepływów pieniężnych przyjmuje się tę samą definicję środków pieniężnych.

2.3.11 Aktywa przeznaczone do dystrybucji oraz działalność zaniechana

Spółka DKP Dalmor Sp. z o.o. została utworzona w grudniu 2007 roku w wyniku wniesienia do niej zorganizowanej części przedsiębiorstwa stanowiącej w przeszłości działalność połowową DALMOR S.A. DKP Dalmor Sp. z o.o. (wraz z jednostką zależną Dalmor Fishing Limited) do sierpnia 2011 roku zajmowała się połowianiem, przetwórstwem oraz sprzedażą kryla i ostroboka. DKP Dalmor Sp. z o.o. dysponowała trzema trawlerami – MT „Dalmor II”, MT „Altair” oraz MT „Atria”. Ze względu na ograniczenia w dostępie do łowisk, jednostki „Altair” oraz „Atria” od końca 2008 r. nie były wykorzystywane w działalności połowowej, zarząd DKP Dalmor Sp. z o.o. podjął działania zamierzające do sprzedaży jednostek.

Jednostka MT „Dalmor II” była wykorzystywana w działalności połowowej (połowy kryla na Południowym Atlantyku oraz połowy ostroboka na Południowym Pacyfiku) do sierpnia 2011 r. Od września 2011 r. jednostka nie opuszczała portu w Montevideo (Urugwaj), jako przeznaczona przez zarząd do sprzedaży. Umowa sprzedaży została podpisana w styczniu 2012 roku – nota 14.

W 2011 r. zarząd grupy kapitałowej Dalmor S.A. prowadził działania związane z likwidacją działalności połowowej oraz likwidacją spółki DKP Dalmor Sp. z o.o. Proces likwidacji został otwarty w dniu 5 października 2011 roku. Na datę niniejszego sprawozdania finansowego spółki DKP Dalmor Sp. z o.o. i Dalmor Fishing Limited pozostawały w likwidacji i nie prowadziły działalności operacyjnej.

2.3.12 Kapitały

Kapitał podstawowy wycenia się w wartości nominalnej wykazywanej w KRS. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej. Kapitał zapasowy składa się z nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału podstawowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Jako zyski zatrzymane ujęto zyski z lat ubiegłych przekazane na kapitał zapasowy zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

2.3.13 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania wycenia się początkowo w ich wartości godziwej zaś w okresie późniejszym wykazuje się je według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), stosując metodę efektywnej stopy procentowej. W przypadkach, kiedy różnica pomiędzy wartością w skorygowanej cenie nabycia i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy, takie zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty.

Zaliczki związane z działalnością deweloperską obejmują zarówno zaliczki zafakturowane jak i niezafakturowane.

Zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe. Kredyty w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Zobowiązania finansowe wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39.

2.3.14 Odroczony podatek dochodowy

Podatek dochodowy za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczony. Podatek dochodowy ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Bieżąca część podatku dochodowego to kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych uchwalonych na dzień bilansowy, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach przejściowych pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania. Do obliczania odroczonego podatku dochodowego stosuje się stawkę podatkową jaka będzie obowiązywała w okresach sprawozdawczych, w których aktywa zostaną zrealizowane, bądź zobowiązania rozliczone.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.

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

2.3.15 Świadczenia pracownicze

Program określonych składek

Program określonych składek to program, w ramach którego Spółki Grupy odprowadzają do odrębnego podmiotu gospodarczego określają wysokość składki na świadczenia pracownicze. Spółki nie mają przy tym obowiązku wpłacania dodatkowych składek, jeśli wspomniany odrębny podmiot nie posiada wystarczających środków, aby wypłacić pracownikom przysługujące im świadczenia. Przekazane składki Spółki ujmują jako koszty świadczeń pracowniczych, w miesiącu naliczenia.

Spółki, zatrudniając pracowników, zobligowane są na mocy obowiązujących przepisów prawa do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne, rentowe i zdrowotne pracowników. Zobowiązanie Spółek z tego tytułu określone jest na podstawie łącznej wymagalnej kwoty składek pozostających do opłacenia. Program prowadzony jest przez podmioty zewnętrzne.

Program określonych świadczeń

Program określonych świadczeń jest to program, który nie jest programem określonych składek. W programie określonych świadczeń szacuje się z góry parametry świadczenia (np. jego wysokość, datę wypłaty), jakie pracownik będzie otrzymywał w przyszłości (np. po przejściu na emeryturę).

Na Grupie ciąży obowiązek wypłaty odpraw emerytalnych w wysokości zgodnej z regulacjami Kodeksu Pracy. Grupa ujmuje w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej bieżącą wartość zobowiązań wynikających z tego tytułu jako krótko- i długoterminowe zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych. Wartość ta wyliczana jest na dzień bilansowy przy wykorzystaniu technik aktuarialnych metodą prognozowanych świadczeń jednostkowych. Wartość bieżącą zobowiązania ustala się poprzez dyskontowanie szacowanych przyszłych wydatków pieniężnych z tego tytułu. Zmiana wartości tego zobowiązania jest ujmowana w wyniku finansowym w pozycji wynagrodzeń i innych świadczeń na rzecz pracowników. Dyskonto jest ujmowane jako koszty finansowe.

2.3.16 Płatności w formie akcji

Na podstawie Ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. (Dz. U. 1996 Nr 118, poz. 561) o komercjalizacji i prywatyzacji uprawnionym pracownikom i byłym pracownikom przysługuje prawo do nieodpłatnego nabycia do 15% akcji. Przy czym łączna wartość akcji przeznaczonych do nieodpłatnego nabycia przez uprawnionych pracowników nie może przekroczyć iloczynu liczby uprawnionych pracowników oraz kwoty osiemnastu średnich wynagrodzeń miesięcznych w sektorze przedsiębiorstw bez wypłaty z zysku, obliczonych z okresu sześciu poprzedzających miesięcy. W przypadku spółek powstałych w wyniku komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego, które miało na dzień wykreślenia z rejestru przedsiębiorców uregulowane zobowiązania wobec budżetu państwa oraz z tytułu ubezpieczeń społecznych limit ten ulega podwyższeniu do dwudziestu czterech średnich wynagrodzeń.

Uprawnionymi są osoby będące w dniu wykreślenia z rejestru komercjalizowanego przedsiębiorstwa państwowego pracownikami tego przedsiębiorstwa lub osoby będące pracownikami przedsiębiorstwa państwowego w dniu zawarcia umowy rozporządzającej przedsiębiorstwem poprzez jego wniesienie do spółki; osoby fizyczne, które w dniu wykreślenia komercjalizowanego przedsiębiorstwa państwowego z rejestru przedsiębiorców, lub osoby fizyczne, które w dniu zawarcia umowy rozporządzającej przedsiębiorstwem poprzez jego wniesienie do spółki były stroną umowy o zarządzanie przedsiębiorstwem państwowym, zawartej na podstawie przepisów rozdziału 8a ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 112, poz. 981); osoby, które przepracowały co najmniej dziesięć lat w komercjalizowanym przedsiębiorstwie państwowym oraz jego poprzedniku albo w przedsiębiorstwie, które zostało sprywatyzowane przez wniesienie do spółki oraz jego poprzednika, a rozwiązanie stosunku pracy nastąpiło wskutek przejścia na emeryturę lub rentę albo z przyczyn niedotyczących pracowników; osoby, które po przepracowaniu dziesięciu lat w przedsiębiorstwie państwowym podlegającym prywatyzacji oraz jego poprzedniku, zostały przejęte przez inne zakłady pracy w trybie art. 23¹ Kodeksu pracy. Prawo do nieodpłatnego nabycia akcji podlega dziedziczeniu. Nabycie akcji przez uprawnione osoby nastąpi w momencie zbycia akcji przez Skarb Państwa.

Opisany powyżej program stanowi program płatności w formie akcji i został rozliczony zgodnie z wytycznymi standardu MSSF 2.

2.3.17 Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierownictwo Grupy, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy.

2.3.18 Przychody

Na przychody składają się przychody ze sprzedaży nieruchomości, przychody z najmu, przychody z działalności deweloperskiej oraz przychody z pozostałej działalności. Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży towarów i usług w zwykłym toku działalności Grupy. Przychody prezentowane są po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, zwroty, rabaty i opusty. PHN ujmuje przychody, kiedy kwotę przychodów można wiarygodnie zmierzyć i gdy prawdopodobne jest, że uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne, oraz gdy spełnione zostały konkretne kryteria dla każdego rodzaju działalności.

Przychody ze sprzedaży obejmują przychody ze sprzedaży nieruchomości, przychody z najmu, przychody z tytułu usług związanych z najmem oraz usług doradztwa.

Pozostałe przychody obejmują głównie przychody ze sprzedaży książek oraz przychody ze sprzedaży hurtowej artykułów spożywczych.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości ujmowane są w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny Grupy następuje to w momencie podpisania aktu notarialnego.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. W przypadku wakacji czynszowych kwoty te są rozliczane liniowo w czasie obowiązywania umowy.

Pozostałe przychody ze sprzedaży usług związanych z najmem oraz usług doradztwa ujmowane są w okresie, w którym świadczone usługi.

2.3.19 Koszty

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. W szczególności koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym gruncie stanowiącym dany projekt.

2.3.20 Dywidenda

Płatności dywidend na rzecz akcjonariuszy ujmowane są, jako zobowiązanie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w okresie, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez akcjonariuszy Grupy.

2.3.21 Koszty finansowe

Koszty finansowe dotyczące okresu bieżącego są ujmowane w wyniku finansowym, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z MSR 23. Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Ogólne i szczególne koszty pożyczonego kapitału związane z nabyciem lub wytworzeniem aktywów kwalifikowanych wymagających dłuższego czasu w celu doprowadzenia ich do planowanego użytkowania lub sprzedaży są dodawane do kosztu wytworzenia takich aktywów do czasu, gdy te nie będą gotowe do planowanego użytkowania lub sprzedaży. Dochód z tytułu inwestycji tymczasowych w zakresie szczególnych pożyczek oczekujących na wydatkowanie na aktywa kwalifikowane, jest potrącony z kosztów pożyczonego kapitału odpowiadających warunkom kapitalizacji. Wszelkie pozostałe koszty pożyczonego kapitału są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu o całkowitych dochodach w okresie, w którym zostały poniesione.

2.3.22 Dotacje rządowe

Dotacje państwowe (pieniężne i niepieniężne dotacje wykazywane w wartości godziwej) Grupa ujmuje w sprawozdaniu finansowym tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że jednostka gospodarcza spełni warunki związane z dotacjami oraz że dotacje zostaną otrzymane. Grupa stosuje podejście przychodowe (ujmuje dotacje jako przychód w poszczególnych okresach, aby zapewnić ich współmierność z odpowiednimi kosztami). Dotacje państwowe do przychodu Grupa prezentuje jako przychód w wyniku finansowym, natomiast w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako przychody przyszłych okresów.

2.4 Połączenia przedsięwzięć

Grupa wykazuje połączenia przedsięwzięć metodą nabycia. Zapłata przekazana za nabycie jednostki zależnej stanowi wartość godziwą przekazanych aktywów, zobowiązań powziętych w stosunku do poprzednich właścicieli przejmowanej spółki oraz udziały kapitałowe wystawione przez Grupę. Przekazana zapłata obejmuje wartość godziwą składnika aktywów lub zobowiązania wynikających z umowy zapłaty warunkowej. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i zobowiązania oraz zobowiązania warunkowe powzięte w ramach połączenia przedsięwzięć wycenia się w ujęciu początkowym według ich wartości godziwej na dzień przejęcia. Grupa ujmuje wszelkie udziały niekontrolujące w jednostce przejmowanej w indywidualnych przypadkach albo według wartości godziwej, albo według proporcjonalnego udziału przypadającego na udział niekontrolujący w wykazanych wartościach możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej. Polityką Grupy w zakresie rozliczania transakcji pod wspólną kontrolą jest metoda łączenia udziałów.

3 Zarządzanie ryzykiem finansowym

3.1 Czynniki ryzyka finansowego

Działalność prowadzona przez Grupę naraża ją na wiele różnych rodzajów ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut, ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stop procentowych oraz ryzyko cenowe), ryzyko kredytowe, ryzyko utraty płynności.

Ogólny program Grupy dotyczący zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Grupy.

a) Ryzyko rynkowe

• **Ryzyko walutowe**

Ryzyko zmiany kursu walut powstaje wówczas, gdy przyszłe transakcje handlowe, ujęte aktywa i zobowiązania oraz kredyty wyrażone są w innej walucie niż waluta funkcjonalna jednostki. Spółki Grupy na kolejne daty bilansowe posiadały umowy najmu zawarte w innych walutach obcych, głównie EUR oraz USD.

Grupa na bieżąco monitoruje i podejmuje ewentualne działania w kierunku niwelowania niekorzystnego wpływu zmieniających się kursów walut. Zawierają one w sobie m.in. prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych w okresie najbliższych 12 miesięcy.

• **Ryzyko cenowe**

Grupa nie jest narażona na ryzyko dotyczące zmian wartości aktywów finansowych ze względu na niewielkie inwestycje w aktywa narażone na zmianę ceny. Ryzyko cenowe nie jest istotne. Grupa nie uczestniczy w obrocie papierami wartościowymi na żadnym aktywnym rynku.

• **Ryzyko stopy procentowej**

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażony jest PHN, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. PHN nie zabezpieczała się przeciwko zmianom stóp procentowych. Zarząd na bieżąco obserwuje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji.

b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, obligacji i jednostek uczestnictwa oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Grupy w postaci nierozliczonych należności (ryzyko niewypłacalności). Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji. W stosunku do żadnego z klientów Grupy nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. W przypadku instytucji finansowych i banków, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek.

W przypadku Grupy PHN ryzyko kredytowe w tym obszarze związane jest z przede wszystkim z nie wywiązywaniem się kontrahentów ze zobowiązań umownych.

W ramach zarządzania ryzykiem kredytowym odbywa się przede wszystkim analiza wiarygodności kredytowej kontrahentów i instytucji finansowych, z których usług korzysta Grupa oraz poprzez rozwój optymalnych pod kątem ryzyka zapisów umownych. Wypracowywane są również modele potencjalnych zabezpieczeń finansowych oraz ustalane indywidualne warunki płatności wymagane w zależności od wiarygodności kredytowej kontrahentów. Funkcjonuje również kompleksowy system windykacji należności.

Analiza aktywów finansowych przedstawiona została w nocy 10, zaś należności handlowych oraz pozostałych aktywów w nocy 13.

c) Ryzyko płynności

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, iż Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Grupa zarządza ryzykiem płynności utrzymując odpowiednią wielkość kapitału własnego, wykorzystując ofertę usług bankowych i rezerwowo linie kredytowe oraz monitorując stale prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności Grupa zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania.

Grupa ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych.

Analizy zobowiązań finansowych Grupy, które zostaną rozliczone w odpowiednich przedziałach wiekowych, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy zostały przedstawione w odpowiednich notach: zadłużenie długo i krótkoterminowe – nota 16, zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania – nota 21.

Ostrożne zarządzanie ryzykiem utraty płynności zakłada między innymi utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych oraz odpowiedniej struktury aktywów i zobowiązań krótkoterminowych. Na dzień 31.12.2012r. Grupa nie posiada kredytów. Grupa nie korzystała także z limitu zadłużenia w rachunku bieżącym, ponieważ była w stanie finansować swoją działalność kapitałem własnym. Ryzyko utraty płynności można określić jako niewielkie.

Grupa na bieżąco monitoruje poziom swoich wskaźników płynności. Wskaźnik płynności ogólnej obliczany jest jako stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych. Poziom tego wskaźnika na dzień bilansowy kształtował się następująco:

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Aktywa obrotowe	291,6	308,8
Zobowiązania krótkoterminowe	83,8	109,2
Wskaźnik płynności	3,5	2,8

Wskaźnik wypłacalności gotówkowej obliczany, jako stosunek środków pieniężnych i ich ekwiwalentów do zobowiązań bieżących, na dzień bilansowy kształtował się następująco:

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	173,9	178,6
Zobowiązania krótkoterminowe	83,8	109,2
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej	2,1	1,6

3.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem Grupy w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności Grupy do kontynuowania działalności, tak aby było możliwe realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Grupa zarządzając tym ryzykiem podejmuje decyzje dotyczące poziomu dźwigni finansowej, polityki dywidend, emisji nowych akcji czy skupie i późniejszym umorzeniu lub odsprzedaży wcześniej wyemitowanych akcji oraz ewentualnej sprzedaży aktywów w celu obniżenia zadłużenia. Tak jak inne jednostki w branży, Grupa monitoruje kapitał m.in.: za pomocą wskaźników zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się, jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się, jako kapitał własny wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wraz z zadłużeniem netto.

Współczynnik struktury finansowania na dzień 31 grudnia 2012 roku i na dzień 31 grudnia 2011 roku kształtował się następująco:

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Środki pieniężne	(173,9)	(178,6)
Zadłużenie netto	(173,9)	(178,6)
Kapitał własny	1 885,7	2 069,3
Kapitał razem	1 711,8	1 890,7
Współczynnik struktury finansowania (%)	(10,2)	(9,4)

Ważne oszacowania i osądy księgowe

Oszacowania i osądy księgowe wynikają z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań odnośnie przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. Oszacowania i osądy księgowe podlegają regularnej ocenie. Grupa każdorazowo dokonuje indywidualnej oceny klasyfikacji nieruchomości według ich faktycznego wykorzystywania.

3.3 Ważne oszacowania i założenia

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, omówiono poniżej.

Oszacowanie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

Najlepszym wyznacznikiem wartości godziwej są obowiązujące ceny na aktywnym rynku dla podobnych aktywów. W przypadku braku takich informacji, Grupa ustala kwotę z zakresu rozsądnych szacunków wartości godziwych. Przy dokonywaniu osądu, Zarząd bierze pod uwagę różnorodne informacje, włączając:

- aktualne ceny na aktywnym rynku dla nieruchomości o podobnym charakterze, stanie i lokalizacji (lub będącej przedmiotem innej umowy lub kontraktu), skorygowane tak, by odzwierciedlić różnice między nieruchomościami;
- ostatnie ceny podobnych nieruchomości na mniej aktywnych rynkach, skorygowane w celu odzwierciedlenia zmian warunków ekonomicznych, które zaszły od momentu zawarcia transakcji po danej cenie;

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 41 stanowią jego integralną część

- zdyskontowane projekcje przepływów pieniężnych oparte na wiarygodnych założeniach przyszłych przepływów pieniężnych, pochodzących z warunków istniejących umów leasingu i innych kontraktów (gdzie możliwe) z zewnętrznych źródeł takich jak bieżące czynsze rynkowe dla podobnych nieruchomości w tej samej lokalizacji i o tym samym stanie, przy użyciu stóp dyskontowych, które odzwierciedlają bieżącą ocenę niepewności na rynku co do kwoty i czasu wystąpienia przepływów pieniężnych.

Zapasy

Szacując kwotę odpisu aktualizującego wartość zapasów związanych z działalnością deweloperską posiadanych przez Grupę na dzień bilansowy, analizowane są informacje pochodzące z aktywnego rynku dotyczące oczekiwanych cen sprzedaży i aktualnych trendów rynkowych oraz informacje wynikające z zawartych przez Spółkę przedwstępnych umów sprzedaży. Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu dotyczą głównie cen rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Grupy.

Odroczony podatek dochodowy

Zarząd jest zobowiązany ocenić prawdopodobieństwo realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W ramach procesu sporządzania sprawozdania finansowego, Grupa szacuje wartość aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego między innymi na bazie wartości przyszłych poziomów obciążeń z tytułu podatku dochodowego. Proces obejmuje analizę obecnych poziomów obciążeń z tytułu bieżącego podatku dochodowego oraz wartości różnic przejściowych wynikających z odmiennego traktowania transakcji pod kątem podatkowym i księgowym, które powodują powstanie aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

W procesie powyższej oceny przyjmowany jest szereg założeń dotyczących określania wartości aktywa z tytułu podatku odroczonego. Powyższe szacunki uwzględniają prognozy podatkowe, bieżące dostępne strategie dotyczące planowania działalności operacyjnej Grupy oraz terminy realizacji poszczególnych różnic przejściowych. Ze względu na fakt, że powyższe szacunki mogą ulegać zmianom ze względu na czynniki zewnętrzne, Grupa może okresowo korygować wartość aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co z kolei może wpływać na sytuację finansową Spółki oraz jej wyniki.

Aktywo z tytułu strat podatkowych w poszczególnych spółkach jest tworzone tylko w przypadku, gdy na bazie analizy przeprowadzanej przez Zarząd zostanie stwierdzona możliwość rozliczenia go.

4 Sezonowość działalności

Działalność Grupy nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawiane wyniki Grupy nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

5 Informacje dotyczące segmentów działalności

Dla celów zarządczych Grupa została podzielona na części w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi. Istnieją zatem następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- wynajem powierzchni biurowej i handlowej
- działalność deweloperska - budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych
- działalność połowowa (działalność zaniechana) – realizowana przez DKP Dalmor S.A. (obecnie w likwidacji)

Działalność realizowana w ramach wymienionych powyżej segmentów operacyjnych jest realizowana w Polsce, za wyjątkiem zaniechanej działalności połowowej, która była wykonywana poza granicami Kraju. Pozostała działalność obejmuje pozostałe przychody i koszty, w tym w szczególności przychody i koszty z tytułu działalności, które na datę sprawozdania nie są już kontynuowane przez Grupę – m.in. sprzedaż książek, sprzedaż hurtowa artykułów spożywczych, działalność portowa.

Zarząd monitoruje wyniki działalności operacyjnej na poziomie swoich jednostek operacyjnych dla celów oceny wyników i podejmowania decyzji odnośnie alokacji zasobów. Grupa analizuje wyniki segmentu do poziomu wyniku na działalności operacyjnej. Grupa nie alokuje do segmentów aktywów i zobowiązań, przychodów i kosztów jednostki dominującej pełniącej rolę holdingu finansowego.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

Analiza segmentowa za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku i na dzień 31 grudnia 2012 roku

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność*	Niealokowane	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	140,0	43,3	2,9	4,4		190,6
Koszty działalności	(70,5)	(44,0)	(3,3)	(7,1)		(124,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	69,5	(0,7)	(0,4)	(2,7)		65,7
Koszty administracyjne	(32,4)	(7,9)	(0,4)	(1,6)	(12,7)	(55,0)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(222,1)					(222,1)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,7					0,7
Pozostałe przychody	5,9	0,6	4,1	0,5	0,0	11,1
Pozostałe koszty	(23,1)	(4,5)	0,0	(2,0)	(0,0)	(29,6)
Wynik segmentu	(201,5)	(12,5)	3,3	(5,8)	(12,7)	(229,2)
Przychody finansowe					9,3	9,3
Koszty finansowe					(8,0)	(8,0)
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych i współzależnych					0,1	0,1
Podatek dochodowy					42,0	42,0
Zysk (strata) netto roku obrotowego	(201,5)	(12,5)	3,3	(5,8)	30,7	(185,8)
Aktywa segmentu	2 193,9	95,8	0,5	4,2	3,2	2 297,6
Zobowiązania segmentu	365,1	42,3	0,6	0,5	3,4	411,9
Nakłady inwestycyjne	22,8					22,8
Amortyzacja	1,9	0,6			0,1	2,6

Analiza segmentowa za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku i na dzień 31 grudnia 2011 roku

	Najem	Działalność deweloperska	Działalność zaniechana	Pozostała działalność*	Niealokowane	RAZEM
Przychody ze sprzedaży	139,3	57,7	8,7	17,5		223,2
Koszty działalności	(87,7)	(36,2)	(16,7)	(14,3)		(154,9)
Wynik brutto ze sprzedaży	51,6	21,5	(8,0)	3,2		68,3
Koszty administracyjne	(39,3)	(10,8)	(1,2)	(2,0)	(3,4)	(56,7)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(117,0)					(117,0)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(0,3)					(0,3)
Koszt świadczeń w formie akcji					(21,5)	(21,5)
Pozostałe przychody	11,5	1,3	2,1			14,9
Pozostałe koszty	(55,7)	(0,8)	(3,1)	(24,1)		(83,7)
Wynik segmentu	(149,2)	11,2	(10,2)	(22,9)	(24,9)	(196,0)
Przychody finansowe					12,2	12,2
Koszty finansowe					(3,4)	(3,4)
Podatek dochodowy					28,7	28,7
Zysk (strata) netto roku obrotowego	(149,2)	11,2	(10,2)	(22,9)	12,6	(158,5)
Aktywa segmentu	2 357,7	103,5	12,4	65,4	2,0	2 541,0
Zobowiązania segmentu	399,3	60,0	2,1	9,6	0,7	471,7
Nakłady inwestycyjne	8,9					8,9
Amortyzacja	1,0	0,7	0,3	2,3		4,3

Pozostała działalność obejmuje sumę działalności operacyjnych, które odrębnie nie spełniają kryteriów segmentów raportowych. Działalność zaniechana została szczegółowo omówiona w notcie 14.

6 Nieruchomości inwestycyjne

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Stan na dzień 1 stycznia	2 068,1	2 138,3
Bezpośrednie nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0,0	7,4
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	22,3	7,4
Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych	(7,4)	(21,3)
Wniesienie aportu do spółki współzależnej	(17,8)	0,0
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(222,1)	(117,0)
Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych	(14,4)	(2,7)
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych	107,9	56,0
Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży	(25,1)	0,0
Stan na dzień 31 grudnia	1 911,5	2 068,1

W rachunku zysków i strat ujęto następujące kwoty:

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	140,0	139,3
Bezpośrednie koszty operacyjne powstałe z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, które przyniosły przychody z opłat czynszowych	(70,5)	(87,7)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(222,1)	(117,0)
Zysk (strata) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,7	(0,3)
Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	15,1	2,4
Wartość sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych	(14,4)	(2,7)
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(151,9)	(65,7)

Przeniesienie do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, zgodnie z MSSF 5, nastąpiło w związku z podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości (nota 33).

W I kwartale 2012 roku wydano nieruchomość gruntową za uzgodnioną kwotę 13,8 mln PLN. Zapłatę za nieruchomość otrzymano w latach wcześniejszych.

Część nieruchomości należących do spółki ma nieuregulowany status prawny. Nieuregulowany status nieruchomości wynika z roszczeń zgłaszanych wobec części nieruchomości. W ocenie Zarządu większość z tych roszczeń jest niezasadna. W sprawozdaniu te nieruchomości nie są wykazane. Ich wartość godziwą na poszczególne daty bilansowe zaprezentowano poniżej:

Pozycja w bilansie	Wartość godziwa na 31 grudnia 2012	Wartość godziwa na 31 grudnia 2011
Nieruchomości inwestycyjne	204,1	214,6
Zapasy	0,0	4,9
Razem	204,1	219,5

Oszacowanie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

Najlepszym wyznacznikiem wartości godziwej są obowiązujące ceny na aktywnym rynku dla podobnych aktywów. W przypadku braku takich informacji, Grupa ustala kwotę z zakresu rozsądnych szacunków wartości godziwych. Przy dokonywaniu osądu, Zarząd bierze pod uwagę różnorodne informacje, włączając:

- aktualne ceny na aktywnym rynku dla nieruchomości o podobnym charakterze, stanie i lokalizacji (lub będącej przedmiotem innej umowy lub kontraktu), skorygowane tak, by odzwierciedlić różnice między nieruchomościami;
- ostatnie ceny podobnych nieruchomości na mniej aktywnych rynkach, skorygowane w celu odzwierciedlenia zmian warunków ekonomicznych, które zaszły od momentu zawarcia transakcji po danej cenie;
- zdyskontowane projekcje przepływów pieniężnych oparte na wiarygodnych założeniach przyszłych przepływów pieniężnych, pochodzących z warunków istniejących umów leasingu i innych kontraktów (gdzie możliwe) z zewnętrznych źródeł takich jak bieżące czynsze rynkowe dla podobnych nieruchomości w tej samej lokalizacji i o tym samym stanie, przy użyciu stóp dyskontowych, które odzwierciedlają bieżącą ocenę niepewności na rynku co do kwoty i czasu wystąpienia przepływów pieniężnych.

Nieruchomości inwestycyjne zostały wykazane według wartości godziwej ustalonej w wyniku wyceny dokonanej przez akredytowanych rzeczoznawców. Poniżej zaprezentowano założenia przyjęte do wyceny.

Główne założenia przyjęte do wyceny nieruchomości	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Stopa kapitalizacji (%)	5,75 – 9,25	7,0 - 9,5
Wskaźnik pustostanów (%)	4,0 – 12,0	0,0 - 15

Grupa będzie ponosiła nakłady na utrzymanie nieruchomości we właściwym stanie technicznym. W szczególności istotne nakłady mogą wiązać się z podwyższeniem standardu instalacji i wyposażenia przeciwpożarowego w budynku przy ulicy Stawki 2. Grupa jest w trakcie określania ostatecznej wartości tych nakładów.

7 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych / Wspólne przedsięwzięcia

We wrześniu 2011 roku Warszawski Holding Nieruchomości podpisał umowę joint – venture z międzynarodowym deweloperem, spółką SEGRO B.V. na prowadzenie wspólnego przedsięwzięcia, gdzie warunkiem zawieszającym było otrzymanie zgody UOKiK na realizację przedsięwzięcia (zgoda została uzyskana 18 grudnia 2011). Po zabezpieczeniu pierwszej umowy najmu WHN i SEGRO założyli, w dniu 25 stycznia 2012 r., spółkę celową Wrocław Industrial Park, do której WHN wniósł aportem nieruchomość gruntową o powierzchni 10,6 ha, a SEGRO wniósł wkład pieniężny. Warszawski Holding Nieruchomości i SEGRO B.V. posiadają po 50% udziałów w spółce Wrocław Industrial Park. Grupa rozlicza posiadane udziały w spółce Wrocław Industrial Park metodą praw własności.

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Stan na początek okresu obrotowego		
Nabycia	17,8	0,0
Udział w zyskach	0,1	0,0
Stan na koniec okresu obrotowego	17,9	0,0

Spółka Wrocław Industrial Park nie jest notowana na aktywnym rynku. Jej wybrane dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku i na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawiają się następująco:

	Aktywa	Kapitał własny	Zobowiązania	Przychody	Zysk / (strata)	Udział w zysku Grupy
Wrocław Industrial Park	36,0	35,7	0,3	1,6	0,1	0,1

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
(Wszystkie kwoty wyrażone są w mln PLN o ile nie podano inaczej)

8 Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Rok zakończony 31 grudnia 2012							
Wartość księgowa brutto na dzień 1 stycznia 2012	114,1	94,5	20,5	4,8	4,4	1,0	239,3
Zwiększenia	1,1	6,3	0,3	2,0	0,1	0,1	9,9
Zmniejszenia	(92,6)	(64,0)	(2,0)	(2,3)	(1,0)	(1,1)	(163,0)
Wartość księgowa brutto na dzień 31 grudnia 2012	22,6	36,8	18,8	4,5	3,5	0,0	86,2
Wartość umorzenia i odpisów aktualizujących na dzień 1 stycznia 2012	(15,2)	(45,4)	(17,5)	(3,8)	(3,7)	0,0	(85,6)
Zwiększenia	0,0	(4,0)	(1,4)	(0,6)	(0,2)	0,0	(6,2)
Zmniejszenia	12,0	39,8	1,7	2,0	0,9	0,0	56,4
Wartość umorzenia i odpisów amortyzujących na dzień 31 grudnia 2012	(3,2)	(9,6)	(17,2)	(2,4)	(3,0)	0,0	(35,4)
Wartość księgowa netto na dzień 31 grudnia 2012	19,4	27,2	1,6	2,1	0,5	0,0	50,8
	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Rok zakończony 31 grudnia 2011							
Wartość księgowa brutto na dzień 1 stycznia 2011	138,6	106,3	22,6	13,7	5,2	2,1	288,5
Zwiększenia	5,9	13,4	0,8	0,3	0,3	2,1	22,8
Zmniejszenia	(30,4)	(25,2)	(2,9)	(9,2)	(1,1)	(3,2)	(72,0)
Wartość księgowa brutto na dzień 31 grudnia 2011	114,1	94,5	20,5	4,8	4,4	1,0	239,3
Wartość umorzenia i odpisów aktualizujących na dzień 1 stycznia 2011	0,0	(20,7)	(19,0)	(3,9)	(4,6)	0,0	(48,2)
Zwiększenia	(17,8)	(27,1)	(1,1)	(0,5)	(0,2)	0,0	(46,7)
Zmniejszenia	2,6	2,4	2,6	0,6	1,1	0,0	9,3
Wartość umorzenia i odpisów aktualizujących na dzień 31 grudnia 2011	(15,2)	(45,4)	(17,5)	(3,8)	(3,7)	0,0	(85,6)
Wartość księgowa netto na dzień 31 grudnia 2011	98,9	49,1	3,0	1,0	0,7	1,0	153,7

Na podstawie przeprowadzonej analizy wartości nieruchomości ujętych w środkach trwałych stwierdzono w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku utratę wartości w kwocie 3,8 mln złotych oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2011 roku utratę wartości w kwocie 42,7 mln złotych. Odpis z tytułu utraty wartości został ujęty w pozycji „Pozostałe koszty” sprawozdania z całkowitych dochodów. Dla nieruchomości, które generują niezależne przepływy pieniężne, odpis z tytułu utraty wartości został ujęty w wysokości różnicy między ich wartością netto a wartością odzyskiwalną. Dla aktywów niegenerujących niezależnych przepływów test został przeprowadzony na poziomie ośrodka generującego niezależne przepływy. Odpis efektywnie został dokonany do wysokości wartości odzyskiwalnej.

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 10 do 41 stanowią jego integralną część

W związku z wydzierżawieniem hoteli oraz uwolnieniem powierzchni technicznych związanych z restrukturyzacją zatrudnienia dokonano przekwalifikowania rzeczowych aktywów trwałych w wartości bilansowej w kwocie 105,2 mln PLN do nieruchomości inwestycyjnych. Nieruchomości wykazano w wartości godziwej. Zwiększenie wartości rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 2,2 mln (po uwzględnieniu efektu podatku odroczonego) ujęto w pozostałych całkowitych dochodach w pozycji „zysk z tytułu przeniesienia rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych”.

9 Wartości niematerialne

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku Grupa poniosła nakłady na zakup wartości niematerialnych w kwocie 0,1 mln PLN. Amortyzacja wartości niematerialnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku wyniosła 0,2 mln PLN.

10 Aktywa i zobowiązania finansowe według typu

	Pożyczki i należności	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Dostępne do sprzedaży	Razem
31 grudnia 2012				
Aktywa wg sprawozdania z sytuacji finansowej				
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa (z wyłączeniem przedpłat)	13,3	0,0	0,0	13,3
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	173,9	0,0	0,0	173,9
Aktywa finansowe zaklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	4,7	0,0	4,7
Razem	187,2	4,7	0,0	191,9

	Pożyczki i należności	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Dostępne do sprzedaży	Razem
31 grudnia 2011				
Aktywa wg sprawozdania z sytuacji finansowej				
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa (z wyłączeniem przedpłat)	16,2	0,0	0,0	16,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	178,6	0,0	0,0	178,6
Aktywa finansowe zaklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0,0	24,6	0,0	24,6
Razem	194,8	24,6	0,0	219,4

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy na dzień bilansowy 31 grudnia 2012 roku obejmują obligacje Skarbu Państwa. Na dzień 31 grudnia 2011 roku obejmują obligacje Skarbu Państwa w kwocie 4,6 mln PLN oraz jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych w kwocie 20 mln PLN.

Zobowiązania wg wartości zamortyzowanego kosztu

Zobowiązania wg sprawozdania z sytuacji finansowej	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Leasingi	2,0	0,8
Depozyty najemców	12,0	12,8
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania z wyłączeniem depozytów najemców	23,5	23,5
Razem	37,5	37,1

11 Zapasy

Zapasy związane z działalnością deweloperską

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Grunty	11,2	14,6
Produkcja w toku	40,2	48,6
Wyroby gotowe	32,9	17,6
Zapasy związane z działalnością deweloperską razem	84,3	80,8
Zapasy pozostałe		
Książki	0,0	0,3
Pozostałe	0,2	1,4
Zapasy pozostałe razem	0,2	1,7
Zapasy razem	84,5	82,5

Zmiany stanu zapasów w ciągu roku obrotowego

Stan na początek roku	82,5	80,7
Nabycie	31,7	38,5
Zbycie	(28,1)	(36,2)
Odpisy aktualizujące	(1,6)	(0,5)
Stan na koniec roku	84,5	82,5

12 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Środki pieniężne w banku i w kasie	4,4	19,3
Krótkoterminowe depozyty bankowe	169,5	159,3
Środki pieniężne razem	173,9	178,6

Wyjaśnienie niektórych korekt przepływów z działalności operacyjnej w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych oraz uzgodnienie bilansowych zmian niektórych pozycji ze zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Zmiana wartości pozostałych aktywów i wynik na zbyciu		
Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych (nieruchomości)	3,2	41,4
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych rzeczowych aktywów trwałych	0,6	1,3
Wynik na zbyciu statku - działalność zaniechana	(3,9)	0,0
Zyski z wyceny aktywów finansowych	(0,4)	(1,1)
Wynik na zbyciu pozostałych aktywów trwałych	(0,2)	2,1
Razem	(0,7)	43,7

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Zmiana kapitału obrotowego		
Zmiana stanu rezerw	9,2	26,9
Zmiana stanu zapasów	(0,9)	(2,9)
Zmiana stanu należności	(5,8)	(4,0)
Zmiana stanu zobowiązań	(10,0)	(28,7)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(0,1)	4,6
Razem	(7,6)	(4,1)

Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Należności		
Bilansowa zmiana stanu należności	5,5	5,5
zmiana stanu należności inwestycyjnych	0,3	(1,5)
Zmiana stanu należności w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	5,8	4,0
Zobowiązania		
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań	(23,0)	(28,8)
-zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	13,0	0,0
-zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	0,0	0,1
Zmiana stanu zobowiązań w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(10,0)	(28,7)

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 41 stanowią jego integralną część

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Zapasy		
Bilansowa zmiana stanu zapasów	2,0	1,8
Zmiana stanu zapasów ujętych w sprawozdaniu za 2011 rok jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	(1,1)	1,1
Zmiana stanu zapasów w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	0,9	2,9

13 Należności handlowe oraz pozostałe aktywa

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Należności handlowe brutto	25,9	27,0
Odpisy z tytułu utraty wartości należności handlowych	(15,4)	(15,4)
Należności handlowe, pomniejszone o odpis na utratę wartości	10,5	11,6
Pozostałe aktywa		
- Kaucje	0,0	4,1
- Przedpłaty	3,2	0,7
- Należności publicznoprawne	10,4	4,5
- Inne	2,8	0,5
Inne należności razem	16,4	9,8
Należności krótkoterminowe razem	26,9	21,4

Wzrost salda należności publicznoprawnych w stosunku do końca 2011 roku wynika głównie ze wzrostu należności z tytułu podatku od towarów i usług w kwocie 6,4 mln PLN od transakcji sprzedaży nieruchomości do spółek zależnych

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Struktura wiekowa należności finansowych		
Należności nieprzeterminowane	3,9	6,2
Należności przeterminowane od 1 do 30 dni	3,4	4,5
Należności przeterminowane od 31 do 60 dni	1,3	4,0
Należności przeterminowane od 61 do 90 dni	0,6	0,6
Należności przeterminowane powyżej 90 dni	4,1	0,9
Należności krótkoterminowe razem	13,3	16,2

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Waluta:		
PLN	26,9	21,4

Zmiana odpisu aktualizującego należności handlowe

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Na 1 stycznia	15,4	11,5
Utworzenie odpisu	4,5	5,6
Rozwiązanie odpisu	(2,0)	(0,5)
Wykorzystanie odpisu	(2,5)	(1,2)
Na 31 grudnia	15,4	15,4

14 Działalność zaniechana

Wyniki działalności zaniechanej

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Przychody ze sprzedaży	2,9	8,7
Koszty podstawowej działalności operacyjnej	(3,3)	(16,7)
Koszty administracyjne	(0,4)	(1,2)
Pozostałe przychody	4,1	2,1
Pozostałe koszty	0,0	(3,1)
Zysk / (strata) na działalności operacyjnej	3,3	(10,2)
Przychody finansowe	0,0	0,1
Koszty finansowe	(0,5)	(0,7)
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	2,8	(10,8)
Podatek dochodowy	(0,8)	2,6
Zysk / (strata) netto	2,0	(8,2)

W styczniu 2012 roku Spółka DKP podpisała umowę na sprzedaż ostatniego statku, który został wydany nabywcy w marcu 2012 roku. Wynik na sprzedaży statku w kwocie 3,9 mln został ujęty w pozycji „pozostałe przychody”. W pierwszym kwartale 2012 roku spółka otrzymała zapłatę za wydany statek.

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 41 stanowią jego integralną część

15 Płatności regulowane akcjami

Na podstawie Ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji uprawnionym pracownikom przysługuje prawo do nieodpłatnego nabycia do 15% akcji przedsiębiorstw, których pracownikami byli w dniu wykreślenia z rejestru komercjalizowanego przedsiębiorstwa. Łączna wartość nominalna akcji przeznaczonych do nieodpłatnego nabycia przez uprawnionych pracowników nie może przekroczyć iloczynu liczby uprawnionych pracowników oraz kwoty osiemnastu średnich wynagrodzeń miesięcznych w sektorze przedsiębiorstw bez wypłaty z zysku, obliczonych z okresu sześciu poprzedzających miesięcy. W przypadku spółek powstałych w wyniku komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego, które miało na dzień wykreślenia z rejestru przedsiębiorców uregulowane zobowiązania wobec budżetu państwa oraz z tytułu ubezpieczeń społecznych limit ten ulega podwyższeniu do dwudziestu czterech średnich wynagrodzeń.

Dla celów rozliczenia przyjęto, iż datą rozpoczęcia nabywania uprawnień do akcji jest data komercjalizacji danej spółki, datą przyznania uprawnień będzie zaś data ostatecznego wywieszenia list z liczbą akcji przyznanych pracownikom danej spółki. Wartość kosztu oszacowano na podstawie wartości godziwych kapitałów należnych zgodnie z ustawą o komercjalizacji pracownikom z uwzględnieniem przyrostu wartości programu w poszczególnych latach. Całkowity koszt programu określono jako iloczyn liczby akcji należnych pracownikom i ceny za akcję ustalonej na podstawie wartości godziwych kapitałów na dzień wywieszenia list z liczbą akcji przyznanych pracownikom danej spółki. Całkowity koszt programu rozpoznano w okresie od daty komercjalizacji danej spółki do daty wywieszenia list z liczbą akcji przyznanych pracownikom danej spółki.

Poza powyższym programem wynikającym z ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji Spółki Grupy nie prowadzą innych programów akcji pracowniczych.

16 Zadłużenie długo i krótkoterminowe

Zadłużenie długo i krótkoterminowe

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1,5	0,4
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,5	0,4
Zadłużenie razem	2,0	0,8
Struktura czasowa		
Do 6 miesięcy	0,1	0,2
Od 6 do 12 miesięcy	0,4	0,2
Od roku do 5 lat	1,5	0,4
Razem	2,0	0,8

Na daty bilansowe wartość godziwa i wartość bilansowa zadłużenia długo i krótkoterminowego były sobie równe. Na dzień 31 grudnia 2012 roku i na dzień 31 grudnia 2011 roku Grupa nie dysponowała przyznanymi jej, niewykorzystanymi limitami kredytowymi.

17 Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	(5,1)	(5,2)
Podatek odroczony	47,9	31,3
Podatek dochodowy	42,8	26,1
	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Zysk brutto	(230,6)	(176,4)
Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%	43,8	33,5
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	(2,1)	(3,3)
Koszt akcji pracowniczych	0,0	(4,1)
Wynik okresu spółek osobowych nie powodujący powstania różnic przejściowych	(1,1)	0,0
Wniesienie aportu do spółki zależnej	4,7	0,0
Straty podatkowe z tytułu których nie rozpoznano lub odpisano aktywa z tytułu podatku odroczonego	(2,5)	0,0
Podatek dochodowy	42,8	26,1

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie, jeżeli występuje możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do dokonania kompensaty aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz jeżeli aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych nałożonych przez te same władze podatkowe na tego samego podatnika.

W konsekwencji wniesienia aportu w postaci nieruchomości do spółki zależnej, spółki komandytowo – akcyjnej oraz spełnieniem warunków określonych w MSR 12 rozwiązano rezerwę z tytułu podatku odroczonego w kwocie 4,7 mln PLN.

18 Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego

Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego

	Nieruchomości inwestycyjne	Środki trwałe	Zapasy	Pozostałe aktywa	Rezerwy	Straty podatkowe	Pozostałe zobowiązania	Ogółem
1 stycznia 2011	317,5	38,5		0,6				356,6
Zwiększenia/(zmniejszenia)	(12,4)	(13,1)		0,2				(25,3)
31 grudnia 2011	305,1	25,4		0,8				331,3
Zwiększenia/(zmniejszenia)	(28,7)	(16,5)		(0,4)				(45,6)
31 grudnia 2012	276,4	8,9		0,4				285,7

Aktywa z tytułu podatku odroczonego

	Nieruchomości inwestycyjne	Środki trwałe	Zapasy	Pozostałe aktywa	Rezerwy	Straty podatkowe	Pozostałe zobowiązania	Ogółem
1 stycznia 2011		0,0	1,3	0,3	11,2	2,5	1,5	16,8
Zwiększenia/(zmniejszenia)		1,0	(0,6)	1,7	4,1	2,1	(0,2)	8,1
31 grudnia 2011		1,0	0,7	2,0	15,3	4,6	1,3	24,9
Zwiększenia/(zmniejszenia)		(0,8)	3,4	0,5	(0,6)	(0,9)	(0,6)	1,0
31 grudnia 2012		0,2	4,1	2,5	14,7	3,7	0,7	25,9

19 Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych

Ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania z tytułu:

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
– Świadczeń emerytalnych i jubileuszowych	2,7	4,9
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	2,7	4,9

Ujęte w zysku (stracie) netto roku obrotowego

– Świadczeń emerytalnych i jubileuszowych	(0,8)	1,1
Koszty z tytułu świadczeń pracowniczych	(0,8)	1,1

Straty aktuarialne ujęte w zysku (stracie) netto roku obrotowego

(1,2) 0,3

Świadczenia emerytalne i jubileuszowe

Kwoty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej ustalono w następujący sposób:

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Wartość bieżąca zobowiązań – stan początkowy	4,9	6,5
Koszty odsetek	0,3	0,3
Koszty bieżącego zatrudnienia	0,4	0,5
Wyplacone świadczenia	(1,4)	(1,0)
Zyski/straty aktuarialne	(1,2)	0,3
Ograniczenia zakresu programu	(0,3)	(1,7)
Wartość bieżąca zobowiązań – stan końcowy	2,7	4,9

W tym:

Wartość bilansowa zobowiązań długoterminowych	2,4	3,7
Wartość bilansowa zobowiązań krótkoterminowych	0,3	1,2
Łączna kwota kosztów ujętych w rachunku zysków i strat z tytułu przyszłych świadczeń pracowniczych	(0,8)	1,1

Główne zastosowane założenia aktuarialne:

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Stopa dyskontowa (%)	4,50%	5,75%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	2,50%	2,50%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3,50%	3,50%

20 Rezerwy

	Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości	Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania	Rezerwa dot. restrukturyzacji zatrudnienia	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Pozostałe rezerwy	Ogółem
Na dzień 1.01.2012	36,3	9,5	17,0	4,9	12,0	79,7
Utworzenie	15,7	15,2	2,7	0,6	1,6	35,8
Wykorzystanie	0,0	(0,6)	(17,0)	(1,1)	(1,3)	(20,0)
Rozwiązanie	0,0	0,0	0,0	(1,7)	(4,9)	(6,6)
Na dzień 31.12.2012	52,0	24,1	2,7	2,7	7,4	88,9
w tym długoterminowe	51,3	0,0	0,0	2,4	4,9	58,6
w tym krótkoterminowe	0,7	24,1	2,7	0,3	2,5	30,3

	Roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości	Rezerwa na naprawy gwarancyjne i odszkodowania	Rezerwa dot. restrukturyzacji zatrudnienia	Rezerwa na świadczenia pracownicze	Pozostałe rezerwy	Ogółem
Na dzień 01.01.2011	26,8	15,1	0,0	6,5	4,9	53,3
Utworzenie	9,5	0,3	17,0	1,1	10,0	37,9
Wykorzystanie	0,0	(5,9)	0,0	(1,0)	(1,3)	(8,2)
Rozwiązanie	0,0	0,0	0,0	(1,7)	(1,6)	(3,3)
Na dzień 31.12.2011	36,3	9,5	17,0	4,9	12,0	79,7
w tym długoterminowe	36,3	3,9		3,7	4,9	48,8
w tym krótkoterminowe	0,0	5,6	17,0	1,2	7,1	30,9

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 41 stanowią jego integralną część

Grupa tworzy rezerwy na roszczenia o pożytki z wynajmowanych nieruchomości, których status prawny jest nieuregulowany. Roszczenie z tytułu utraconych pożytków może zostać złożone przez posiadającego prawomocny tytuł prawny do nieruchomości najwcześniej w dniu uzyskania tego tytułu, jednak nie później niż w ciągu 1 roku od tego dnia. Roszczenie to przysługuje od momentu, kiedy Grupa powzięła wiedzę o zgłoszonych roszczeniach (od tego momentu Grupa jest posiadaczem nieruchomości w złej wierze). Prawo do roszczenia z tytułu utraconych pożytków przeciwko posiadaczowi w złej wierze przedawnia się z upływem 10 lat. Termin 10-letni ustala się od dnia złożenia w sądzie powództwa o zapłatę lub zawezwania do próby ugodowej wstecz. Okres 10 lat skraca moment, w którym Grupa powzięła wiedzę o zgłoszonych roszczeniach.

W pozostałych rezerwach Grupa wykazuje rezerwę w kwocie 4,9 mln PLN na potencjalne roszczenie Skarbu Państwa w związku z zaistniałym ryzykiem związanym z wystąpieniem nieprawidłowości w wycenie nieruchomości bądź założeniach przyjętych do wyceny nieruchomości mających bezpośredni wpływ na aktywa netto wycenianych spółek, które następnie zostały połączone w Warszawski Holding Nieruchomości S.A. Aktywa netto łączących się spółek były podstawą ustalenia ilości akcji dla uprawnionych pracowników. W związku z powyższym niewłaściwe ustalenie aktywów netto powyższych spółek może skutkować potencjalnym roszczeniem Skarbu Państwa wobec Warszawskiego Holdingu Nieruchomości, jako następcy prawnego spółek, które odpowiadały za przygotowanie wyceny łączących się podmiotów.

Ponadto w pozostałych rezerwach ujęto głównie rezerwy z tytułu różnych roszczeń najemców.

21 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Depozyty najemców	3,4	3,4
Zatrzymane kaucje gwarancyjne	4,7	1,5
Pozostałe	0,0	1,4
Zobowiązania długoterminowe razem	8,1	6,3
Zobowiązania krótkoterminowe	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Zobowiązania handlowe	11,3	13,8
Zobowiązania publicznoprawne	9,6	3,7
Depozyty najemców	8,6	9,4
Zatrzymane kaucje gwarancyjne	3,4	0,7
Pozostałe zobowiązania	3,0	1,4
Rozliczenia międzyokresowe (kosztów oraz przychodów)	1,1	14,8
<i>zaliczka na sprzedaż nieruchomości</i>	<i>0,0</i>	<i>13,8</i>
<i>pozostałe</i>	<i>1,1</i>	<i>1,0</i>
Zobowiązania krótkoterminowe razem	37,0	43,8
Zobowiązania razem	45,1	50,1

Wzrost salda zobowiązań publicznoprawnych w stosunku do końca 2011 roku wynika głównie ze wzrostu zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług w kwocie 6,4 mln PLN od transakcji sprzedaży nieruchomości do spółek zależnych. W I kwartale 2012 roku wydano nieruchomość gruntową za uzgodnioną kwotę 13,8 mln PLN. Zapłatę za nieruchomość otrzymano w latach wcześniejszych.

22 Przychody z działalności operacyjnej

Analiza przychodu wg kategorii:	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Przychody z najmu	140,0	139,3
Przychody z działalności deweloperskiej	43,3	57,7
Przychody z pozostałych działalności:	4,4	17,5
Działalność hotelowa	0,8	8,8
Zarządzanie nieruchomościami	0,6	1,7
Sprzedaż książek	0,2	2,2
Sprzedaż artykułów spożywczych	0,0	0,3
Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)	2,0	3,2
Pozostałe	0,8	1,3
Przychody z działalności operacyjnej razem	187,7	214,5

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Pozostałe przychody		
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,2	
Dotacje do gruntów rolnych	0,9	0,8
Odszkodowania za drogi i inne	0,5	5,7
Aktualizacja wartości należności	2,0	1,6
Rozwiązane rezerwy	3,0	1,4
Pozostałe	0,4	3,3
Pozostałe przychody razem	7,0	12,8

23 Koszty działalności operacyjnej

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Koszty działalności podstawowej		
Koszty utrzymania nieruchomości	70,5	87,7
Koszty z działalności deweloperskiej	44,0	36,2
Koszty pozostałej działalności:	7,1	14,3
Działalność hotelowa	1,3	6,9
Zarządzanie nieruchomościami	0,7	1,6
Sprzedaż książek	0,3	2,0
Sprzedaż artykułów spożywczych	0,0	0,3
Usługi logistyczne (działalność portowa i chłodnicza)	4,8	3,4
Pozostałe	0,0	0,1
Razem	121,6	138,2

Grupa oszacowała rezerwę na naprawy gwarancyjne, którą ujęła w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Koszty działalności deweloperskiej”. Grupa także doszacowała rezerwę na odszkodowania z tytułu nieterminowo oddanych lokali, ujmując ją w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Koszty działalności deweloperskiej”. W związku ze stwierdzeniem utraty wartości zapasów związanych z działalnością deweloperską Grupa dokonała odpisu aktualizującego ich wartość, który ujęła w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Koszty działalności deweloperskiej”. Łączna kwota kosztu jaką Grupa rozpoznała w związku z powyższym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów to 14,6 mln PLN.

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Pozostałe koszty		
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,0	0,2
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości w rzeczowych aktywach trwałych	3,2	41,4
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych rzeczowych aktywów trwałych	0,6	1,3
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	0,2	0,5
Odpisy aktualizujące wartość należności	4,5	3,7
Rezerwy	9,8	13,9
Darowizny	0,0	0,1
Odszkodowania i kary	0,3	0,5
Odpisy dla zwalnianych pracowników	8,8	14,8
Koszt własny dopłat do gruntów rolnych	0,6	-
Pozostałe	1,6	4,2
Razem	29,6	80,6

Koszty dotyczące restrukturyzacji zatrudnienia w kwocie 8,8 mln PLN dotyczą wynagrodzeń oraz innych świadczeń pracowniczych w związku z prowadzonym procesem zwolnień grupowych związanych z optymalizacją operacyjną Grupy. Rozwiązanie rezerwy na świadczenie emerytalne, rentowe i nagrody jubileuszowe zostało ujęte w pozostałych przychodach w kwocie 1,5 mln PLN.

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Koszty administracyjne		
Koszty ogólne	48,1	47,8
Koszty sprzedaży	6,5	7,7
Koszty administracyjne razem	54,6	55,5

24 Koszty według rodzaju

Grupa bez działalności deweloperskiej

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	2,0	3,6
Zużycie materiałów i energii	14,9	15,2
Usługi obce	39,9	40,5
Podatki i opłaty	21,7	22,0
Wynagrodzenia, koszty świadczeń w formie akcji i inne świadczenia na rzecz pracowników	35,4	70,8
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	9,2	11,7
Pozostałe koszty rodzajowe	0,9	2,4
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,3	2,1
Zmiana stanu produktów	0,0	(0,1)
Koszty działalności operacyjnej razem	124,3	168,2

Działalność deweloperska

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	0,6	0,7
Zużycie materiałów i energii	1,0	0,8
Usługi obce	46,4	43,0
Podatki i opłaty	0,5	0,3
Wynagrodzenia i inne świadczenia na rzecz pracowników	5,0	5,1
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1,0	1,2
Pozostałe koszty rodzajowe	0,1	1,5
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1,0	1,3
Zmiana stanu produktów	(3,7)	(6,9)
Koszty działalności operacyjnej razem	51,9	47,0

25 Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Przychody odsetkowe	8,7	10,3
<i>Krótkoterminowe depozyty bankowe</i>	8,4	10,1
<i>Inne odsetki (przychody)</i>	0,3	0,2
Zyski z wyceny aktywów i zobowiązań finansowych	0,4	1,1
Pozostałe przychody finansowe	0,2	0,7
Przychody finansowe razem	9,3	12,1

Koszty finansowe	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Koszty finansowania	0,2	0,4
<i>Kredyty bankowe</i>	0,0	0,4
<i>Leasing finansowy</i>	0,2	0,0
Dyskonto rezerw na roszczenia o pożyczki z wynajmowanych nieruchomości	6,2	1,8
Dyskonto rezerw aktuarialnych	0,2	0,1
Różnice kursowe	0,7	0,1
Pozostałe koszty finansowe	0,2	0,3
Koszty finansowe razem	7,5	2,7

Działalność finansowa netto	1,8	9,4
------------------------------------	------------	------------

Na dyskonto rezerw na roszczenia o pożyczki z wynajmowanych nieruchomości ma istotny wpływ zmiana stopy dyskonta w następstwie obniżenia stóp procentowych.

Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 10 do 41 stanowią jego integralną część

26 Strata na jedną akcję

Oszacowanie straty na akcję za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku i za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku zostało dokonane przy założeniu, że akcje wyemitowane przez PHN S.A. w związku z objęciem kontroli nad WHN S.A., Budexpo Sp. z o.o., Intraco S.A., Dalmor S.A. i WCP Sp. z o.o. istniały w tym okresie. Zdaniem Zarządu, taka prezentacja zmodyfikowanej podstawowej i rozwodnionej straty na akcję jest użyteczna dla czytelników niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W prezentowanych okresach podstawowa i rozwodniona strata na akcję zwykłą są równe, pomimo iż Grupa wyemitowała warranty subskrypcyjne uprawniające pracowników spółek zależnych do dokonania zamiany posiadanych przez nich akcji/udziałów na akcje Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.. Zarząd dokonał analizy na podstawie której ocenił iż na dzień bilansowy wyemitowane warranty subskrypcyjne nie mają wpływu rozważającego na stratę przypadającą na akcję.

Podstawowa i rozwodniona strata na jedną akcję ze straty przypadającej akcjonariuszom jednostki dominującej

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Strata przypadająca na akcjonariuszy Spółki w (mln PLN)	(170,8)	(146,9)
Liczba akcji zwykłych	43,4	43,4
Podstawowa i rozwodniona strata na akcję	(3,94 PLN)	(3,39 PLN)

Podstawowa i rozwodniona strata na jedną akcję z działalności kontynuowanej ze straty przypadającej akcjonariuszom jednostki dominującej

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Strata przypadająca na akcjonariuszy Spółki z działalności kontynuowanej (w mln PLN)	(173,1)	(138,8)
Liczba akcji zwykłych	43,4	43,4
Podstawowa i rozwodniona strata na akcję	(3,99 PLN)	(3,20 PLN)

27 Pozycje warunkowe

Zgodnie z ogólnymi polskimi przepisami, organy podatkowe mogą, w każdym momencie, dokonać kontroli ksiąg i zapisów w ciągu 5 lat następujących po okresie sprawozdawczym, i w przypadku wykazania nieprawidłowości mogą nałożyć dodatkowy podatek i kary. Według wiedzy Zarządów spółek wchodzących w skład Grupy PHN nie istnieją żadne okoliczności, które mogą powodować powstanie istotnych zobowiązań w tym zakresie.

Nie oczekuje się powstania żadnych istotnych zobowiązań z pozycji warunkowych.

W nocy nr 6 została ujawniona informacja o nieruchomościach należących do spółki o nieuregulowanym statusie prawnym. W przypadku pozytywnego dla Grupy Kapitałowej rozstrzygnięcia sporów prawnych dotyczących tych nieruchomości zostaną one ujęte jako składniki aktywów.

W dniu 01 grudnia 2008 roku została zawarta Umowa Nr 00326-61701-OR1100326/08 o Pomocy Finansowej pomiędzy DKP Dalmor Sp. z o.o. w Gdyni, a Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z siedzibą w Warszawie. Jako zabezpieczenie należytego wykonania Umowy został złożony wypełniony weksel niezupełny (in blanco) wraz z deklaracją wekslową. Wypłata pomocy finansowej w kwocie 0,2 mln PLN została przelana na rachunek bankowy Spółki. ARIMR ma prawo wypełnić weksel w każdym czasie, w wypadku niedotrzymania przez Spółkę należytego wykonania Umowy, na sumę całkowitego zobowiązania wynikającego z Umowy łącznie z odsetkami, prowizjami i opłatami powstałymi z jakiegokolwiek tytułu.

Część budynków Grupy wynajmowanych na cele biurowe jest zaewidencjonowana w rejestrach publicznych jako budynki przeznaczone na cele mieszkalne. Nie zostały zgłoszone zmiany sposobu użytkowania takich budynków ani nie zostały uzyskane wszystkie decyzje administracyjne w tym zakresie, co może wiązać się nałożeniem sankcji na Spółki z Grupy. Na dzień bilansowy ryzyko nałożenia tych kar na Grupę jest niskie, a ich potencjalna wysokość nie jest możliwa do wiarygodnego oszacowania w związku z czym Grupa nie utworzyła na nie rezerwy.

a) Zobowiązania inwestycyjne

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania inwestycyjne.

b) Leasing operacyjny

Nie występują istotne warunkowe zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

28 Transakcje z podmiotami powiązanymi i transakcje z pracownikami

Transakcje ze Skarbem Państwa i spółkami Skarbu Państwa

Skarb Państwa RP jest podmiotem sprawującym kontrolę nad Grupą. W związku z powyższym, transakcje pomiędzy podmiotami Grupy a Skarbem Państwa oraz jednostkami powiązanymi Skarbu Państwa podlegają ujawnieniu zgodnie z zasadami określonymi w MSR 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”.

Podmioty Nieruchomościowe wypłaciły dywidendy oraz inne obowiązkowe wpłaty na rzecz Skarbu Państwa

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właściciela	0,0	22,7

Grupa nie zawierała istotnych indywidualnie transakcji z podmiotami powiązanymi ze Skarbem Państwa. W normalnym trybie działalności Grupa uzyskiwała przychody z tytułu najmu od podmiotów kontrolowanych przez Skarb Państwa.

W związku z tym Grupa jest zwolniona z określonego w MSR 24 paragrafie 18 wymogu ujawniania informacji w odniesieniu do transakcji i nierozliczonych sald z podmiotami powiązanymi ze Skarbem Państwa.

Spółki wchodzące w skład Grupy, na mocy polskich przepisów, podlegają obowiązkowi podatkowemu. W związku z tym płacą podatek Skarbowi Państwa, który jest jednostką powiązaną. Zasady i przepisy obowiązujące Spółki Grupy w tym zakresie są identyczne z tymi, które obowiązują pozostałe jednostki niebędące jednostkami powiązanymi.

Przychody ze sprzedaży towarów i usług

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Przychody od Skarbu Państwa	10,1	9,2

Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Wynagrodzenie Zarządu jednostki dominującej	1,6	0,7
Wynagrodzenie Zarządu jednostek zależnych	2,4	3,4
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej jednostki dominującej	0,3	0,2
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej jednostek zależnych	1,3	1,6
Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej razem	5,6	5,9

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi („joint ventures”)

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku i dnia 31 grudnia 2011 roku nie wystąpiły żadne transakcje zawarte z jednostkami stowarzyszonymi i współzależnymi.

29 Dotacje państwowe

	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Dotacje państwowe uzyskane i ujęte w przychodach w kwocie	0,9	0,8

Prezentowane dotacje państwowe dotyczą dopłat do gruntów utrzymywanych w kulturze rolnej. Dopłaty bezpośrednie do gruntów rolnych przyznawane są na podstawie złożonego wniosku o przyznanie płatności bezpośrednich do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Wysokość dopłaty ustalana jest na podstawie powierzchni gruntów utrzymywanych w dobrej kulturze rolnej. Jeżeli w wyniku kontroli ustalone zostaną rozbieżności pomiędzy złożonym wnioskiem i stanem faktycznym sankcją jest obniżenie płatności bezpośrednich w latach następnych.

30 Zatrudnienie

Zatrudnienie w Grupie według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku i na dzień 31 grudnia 2011 roku kształtowało się następująco:

Zatrudnienie	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Liczba pracowników	331	744

Zmniejszenie zatrudnienia w Grupie jest efektem prowadzonego procesu restrukturyzacji związanego z wygaszaniem niektórych obszarów działalności poszczególnych spółek zależnych, ujednolicaniem oraz częściowym outsourcingiem wybranych funkcji na poziomie Grupy w związku z dążeniem do maksymalizacji efektywności obecnej kadry pracowniczej.

31 Warranty subskrypcyjne

Kapitał zakładowy Spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. został warunkowo podwyższony łącznie o kwotę nie wyższą niż 4,4 mln PLN na potrzeby emisji akcji zwykłych na okaziciela serii C Spółki. Akcje serii C zostaną w przyszłości wydane posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii A, tj. Uprawnionym Pracownikom Warszawskiego Holdingu Nieruchomości S.A., Intraco S.A. i Budexpo Sp. z o.o. oraz posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii B, tj. Uprawnionym Pracownikom Dalmor S.A. Cena emisyjna akcji serii C wynosi 52,579786046500 PLN i została skalkulowana według wycen przeprowadzonych na potrzeby wniesienia akcji Warszawskiego Holdingu Nieruchomości S.A., akcji Intraco S.A., udziałów Budexpo Sp. z o.o. i akcji Dalmor S.A. do Spółki w formie wkładu niepieniężnego. Proces wydawania warrantów subskrypcyjnych serii A rozpoczął się w dniu 24 października 2011 r. Wydawanie warrantów subskrypcyjnych serii B rozpoczęło się w dniu 18 października 2012 r. Możliwość objęcia akcji serii C Spółki w drodze wykonania warrantów subskrypcyjnych serii A i serii B uzależniona będzie od spełnienia w szczególności następujących warunków: (i) przyjęcia przez danego Uprawnionego Pracownika oferty dotyczącej nabycia przez Spółkę wszystkich posiadanych przez niego odpowiednio, Udziałów Pracowniczych albo Akcji Pracowniczych. Cena emisyjna akcji serii C należna Spółce będzie potrącana z ceną sprzedaży wszystkich Udziałów Pracowniczych albo Akcji Pracowniczych posiadanych przez Uprawnionego Pracownika. Okres, w którym posiadacze warrantów subskrypcyjnych serii A będą mogli wykonać prawa z nich wynikające (tj. złożyć oświadczenie o objęciu akcji serii C), rozpoczyna się 16 lipca 2013 r. i kończy w dniu 11 października 2021 r. Oświadczenie o objęciu akcji serii C będzie mogło zostać złożone przez posiadaczy warrantów subskrypcyjnych serii B w okresie od dnia 29 grudnia 2013 r. do dnia 11 października 2021 r. Ustalenie jednego terminu końcowego dla realizacji praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych obu serii wynika z faktu, że obie serie warrantów uprawniają do objęcia w przyszłości akcji Spółki tej samej serii – akcji serii C. Jeżeli chodzi o początkowy termin możliwości realizacji praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych, realizacja praw z warrantów subskrypcyjnych będzie każdorazowo powiązana ze sprzedażą przez danego Uprawnionego Pracownika przysługujących mu Udziałów/Akcji Pracowniczych w Warszawskim Holdingu Nieruchomości S.A., Intraco S.A., Budexpo Sp. z o.o. lub Dalmor S.A., jak zostało wskazane powyżej. Natomiast sprzedaż Udziałów/Akcji Pracowniczych podlega ograniczeniom czasowym co do możliwości ich zbycia, wynikającym z przepisów Ustawy o Komercjalizacji i Prywatyzacji. W związku z powyższym, realizacja praw z warrantów subskrypcyjnych jest możliwa dopiero poczynawszy od ustania ograniczeń dotyczących sprzedaży Udziałów/Akcji Pracowniczych, tj. po upływie okresu dwóch lat od dnia zbycia przez Skarb Państwa pierwszych udziałów/akcji, odpowiednio w Warszawskim Holdingu Nieruchomości S.A., Intraco S.A., Budexpo Sp. z o.o. lub Dalmor S.A. na zasadach ogólnych. Jeżeli wszyscy Uprawnieni Pracownicy obejmą warrant subskrypcyjny oraz wykonają prawa z takich warrantów subskrypcyjnych do objęcia akcji serii C, Uprawnieni Pracownicy będą posiadać Akcje serii C reprezentujące 9,12% całkowitej liczby Akcji i ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, natomiast Spółka nabydzie Akcje Pracownicze i Udziały Pracownicze w Warszawskim Holdingu Nieruchomości S.A., Intraco S.A., Budexpo Sp. z o.o. lub Dalmor S.A., zwiększając swój udział w ich kapitale zakładowym.

32 Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Rodzaj usługi	Rok zakończony 31 grudnia 2012	Rok zakończony 31 grudnia 2011
Badanie i przegląd sprawozdań finansowych	0,7	0,3
Inne usługi poświadczające	0,7	0,0
Razem	1,4	0,3

Odnosi się do Ernst & Young Audit Sp. z o.o. Umowa na badanie sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została zawarta 13 stycznia 2013 roku.

33 Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 12 lutego 2013 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 167/2013, na mocy której postanowił o wprowadzeniu z dniem 13 lutego 2013 r. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym łącznie 43,4 mln akcji zwykłych na okaziciela Spółki o wartości nominalnej 1 PLN każda, w tym: (i) 0,1 mln akcji serii A; (ii) 39,9 mln akcji serii B; (iii) 3,4 mln akcji serii C. Akcje Spółki są notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „PHN” i oznaczeniem „PHN”. W ramach pierwszej oferty publicznej w wyniku zbycia akcji Spółki nastąpiło zmniejszenie udziału Skarbu Państwa w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki ze 100% do 75%.

W dniu 7 marca 2013 roku Spółki z Grupy podpisały przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości za kwotę porównywalną do wartości wykazanej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Poza opisanymi zdarzeniami powyżej, po dniu bilansowym i do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia, które powinny zostać ujawnione w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 20 marca 2012 roku.

Warszawa, dnia 20 marca 2013 roku

Członek Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Prezes Zarządu
Sławomir Mieczysław Frąckowiak	Paweł Laskowski - Fabisiewicz	Wojciech Papierak
Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Członek Zarządu	Członek Zarządu
Zbigniew Zawadzki	Włodzimierz Piotr Stasiak	Rafał Krzemień