

**POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA**

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



**POLSKI HOLDING**  
**NIERUCHOMOŚCI S.A.**

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

---

Sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	4
Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	6
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	7
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	8
Zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające .....	9
1. Informacje ogólne .....	9
2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	9
3. Skład Zarządu Spółki .....	9
4. Inwestycje Spółki .....	10
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	10
5.1. Profesjonalny osąd .....	10
5.2. Niepewność szacunków .....	10
6. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego .....	11
6.1. Oświadczenie o zgodności .....	11
6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego .....	11
7. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy .....	11
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie .....	12
9. Istotne zasady rachunkowości .....	13
9.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej .....	13
9.2. Rzeczowe aktywa trwałe .....	13
9.3. Wartości niematerialne .....	14
9.4. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych .....	14
9.5. Koszty finansowania zewnętrznego .....	15
9.6. Udziały i akcje w jednostkach zależnych .....	15
9.7. Aktywa finansowe .....	15
9.8. Utrata wartości aktywów finansowych .....	16
9.9. Należności handlowe oraz pozostałe aktywa .....	17
9.10. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych .....	18
9.11. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne .....	18
9.12. Kapitały .....	18
9.13. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania .....	18
9.14. Rezerwy .....	18
9.15. Odprawy emerytalne .....	19
9.16. Przychody .....	19
9.17. Podatki .....	19
10. Segmenty operacyjne .....	20
11. Rzeczowe aktywa trwałe .....	21
12. Długoterminowe aktywa finansowe .....	21
13. Aktywa i zobowiązania finansowe według typu .....	22
14. Należności handlowe oraz pozostałe aktywa .....	22
15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	22
16. Zadłużenie długo i krótkoterminowe .....	23
17. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania .....	23
18. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....	23
19. Przychody i koszty z działalności operacyjnej .....	23
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej .....	23
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej .....	24
20. Przychody i koszty finansowe .....	24
21. Koszty według rodzaju .....	24
22. Strata przypadająca na jedną akcję .....	24
23. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	25
24. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia .....	25
25. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe .....	25
25.1. Kapitał podstawowy .....	25

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

---

25.2.	Kapitał zapasowy .....	27
25.3.	Niepodzielony zysk(strata) i ograniczenia w wypłacie dywidendy .....	27
26.	Zobowiązania inwestycyjne .....	27
27.	Zobowiązania warunkowe.....	27
27.1.	Zobowiązania warunkowe (sprawy sądowe, poręczenia, gwarancje i inne) .....	27
27.2.	Rozliczenia podatkowe.....	27
28.	Informacje o podmiotach powiązanych .....	28
28.1.	Jednostka dominująca całej Grupy .....	28
28.2.	Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	28
28.3.	Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki .....	28
29.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych ...	29
30.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	29
30.1.	Ryzyko stopy procentowej.....	29
30.2.	Ryzyko kredytowe .....	29
30.3.	Ryzyko związane z płynnością .....	30
31.	Instrumenty finansowe .....	30
31.1.	Ryzyko stopy procentowej.....	30
32.	Zarządzanie kapitałem.....	30
33.	Struktura zatrudnienia.....	31
34.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	31

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na dzień 31 grudnia 2012 roku

### AKTYWA

	Nota	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	11	0,1	0,1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,1	0,6
Długoterminowe aktywa finansowe	12	1 719,6	1 878,0
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>1 719,8</b>	<b>1 878,7</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe oraz pozostałe aktywa	14	2,6	0,7
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15	0,3	0,5
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>2,9</b>	<b>1,2</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 722,7</b>	<b>1 879,9</b>

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

## PASYWA

	Nota	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
<b>Kapitały</b>			
Kapitał podstawowy	25.1	43,4	43,4
Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną	25.2	2 237,6	2 237,6
Pozostałe kapitały zapasowe	25.2	1,3	0,0
Zyski zatrzymane		(572,5)	(401,7)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>1 709,8</b>	<b>1 879,3</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zadłużenie	16	7,4	0,0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>7,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	17	3,4	0,6
Krótkoterminowe zadłużenie	16	2,1	0,0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>5,5</b>	<b>0,6</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 722,7</b>	<b>1 879,9</b>

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

## SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

	Nota	Za okres 01.01.2012 - 31.12.2012	Za okres 25.03.2011 - 31.12.2011
Przychody z podstawowej działalności operacyjnej	19	2,5	4,2
Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej	19	(160,8)	(403,0)
<b>Wynik z podstawowej działalności operacyjnej</b>		<b>(158,3)</b>	<b>(398,8)</b>
Koszty administracyjne	21	(10,3)	(3,4)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(168,6)</b>	<b>(402,2)</b>
Przychody finansowe	20	0,0	0,0
Koszty finansowe	20	(0,4)	(0,0)
<b>Zysk (strata) netto z działalności finansowej</b>		<b>(0,4)</b>	<b>0,0</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(169,0)</b>	<b>(402,2)</b>
Podatek dochodowy	18	(0,5)	0,6
<b>Zysk (strata) netto roku obrotowego</b>		<b>(169,5)</b>	<b>(401,6)</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Całkowite dochody (straty) ogółem</b>		<b>(169,5)</b>	<b>(401,6)</b>
<b>Strata netto na jedną akcję</b>			
podstawowa i rozwodniona strata na akcję za okres	22	(3,90 PLN)	(9,26 PLN)

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

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

### za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały zapasowe	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Stan na 25.03.2011 r.</b>					-
Całkowite dochody (straty) za okres				(401,6)	(401,6)
Wypłata z zysku dla Skarbu Państwa				(0,1)	(0,1)
Emisja akcji	43,4	2 237,6			2 281,0
<b>Stan na 31.12.2011 r.</b>	<b>43,4</b>	<b>2 237,6</b>		<b>(401,7)</b>	<b>1 879,3</b>
<b>Stan na 01.01.2012 r.</b>	<b>43,4</b>	<b>2 237,6</b>		<b>(401,7)</b>	<b>1 879,3</b>
Całkowite dochody (straty) za okres				(169,5)	(169,5)
Podział wyniku z lat ubiegłych			1,3	(1,3)	0,0
<b>Stan na 31.12.2012 r.</b>	<b>43,4</b>	<b>2 237,6</b>	<b>1,3</b>	<b>(572,5)</b>	<b>1 709,8</b>

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
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

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

	Nota	Za okres 01.01.2012 - 31.12.2012	Za okres 25.03.2011 - 31.12.2011
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk / Strata przed opodatkowaniem</b>		<b>(169,0)</b>	<b>(402,2)</b>
<b>Korekty przepływów z działalności operacyjnej</b>		<b>159,8</b>	<b>402,3</b>
Amortyzacja		0,1	0,0
Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych	12	158,4	403,0
Koszty finansowania		0,4	0,0
Zmiana kapitału obrotowego		0,9	(0,7)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(9,2)</b>	<b>0,1</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy razem</b>		<b>0,0</b>	<b>(0,1)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		0,0	(0,1)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>0,0</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>Wpływy razem</b>		<b>9,1</b>	<b>0,7</b>
Kredyty i pożyczki		9,1	0,6
Emisja akcji		0,0	0,1
<b>Wyprawy razem</b>		<b>(0,1)</b>	<b>(1,2)</b>
Kredyty i pożyczki		0,0	(0,6)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(0,1)	0,0
Wypłata z zysku dla Skarbu Państwa		0,0	(0,5)
Wydatki związane z pozyskaniem kapitału		0,0	(0,1)
<b>Środki pieniężne netto na działalności finansowej</b>		<b>9,0</b>	<b>(0,5)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>(0,2)</b>	<b>(0,5)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>		<b>0,2</b>	<b>0,5</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>0,5</b>	<b>0,0</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>0,3</b>	<b>0,5</b>

Członek Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Prezes Zarządu

Sławomir Mieczysław Frąckowiak

Paweł Laskowski - Fabisiewicz

Wojciech Papierak

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie  
sprawozdania finansowego

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Zbigniew Zawadzki

Włodzimierz Piotr Stasiak

Rafał Krzemień



## **ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE**

### **1. Informacje ogólne**

Sprawozdanie finansowe POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA AKCYJNA (POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.) obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres od dnia 25 marca 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku.

POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A. („Spółka” „jednostka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 25 marca 2011 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, ul. Świętokrzyska 36.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000383595. Spółce nadano numer statystyczny REGON 142900541.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności zgodnie ze statutem jest prowadzenie działalności firmy centralnej (head offices) (PKD 70.10.Z).

Podmiotem bezpośrednio dominującym Spółki jest Skarb Państwa.

### **2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku, które zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 20 marca 2013 roku.

### **3. Skład Zarządu Spółki**

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku wchodził:

Pan Wojciech Bartłomiej Papierak	Prezes Zarządu
Pan Paweł Mikołaj Laskowski Fabisiewicz	Wiceprezes Zarządu
Pan Sławomir Mieczysław Frąckowiak	Członek Zarządu
Pan Rafał Krzemień	Członek Zarządu
Pan Włodzimierz Piotr Stasiak	Członek Zarządu ds. finansowych

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2011 roku wchodził:

Pan Wojciech Bartłomiej Papierak	Prezes Zarządu
Pan Paweł Mikołaj Laskowski Fabisiewicz	Wiceprezes Zarządu
Pan Sławomir Mieczysław Frąckowiak	Członek Zarządu
Pan Rafał Krzemień	Członek Zarządu

W dniu 25 stycznia 2012 roku Rada Nadzorcza Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. powołała na Członka Zarządu ds. finansowych Pana Włodzimierza Stasiaka.

#### 4. Inwestycje Spółki

Spółka na dzień 31 grudnia 2012 roku posiadała inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

Jednostka	Siedziba	Podstawowy przedmiot działalności	Procentowy udział Spółki w kapitale	
			31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Intraco S.A.	Warszawa	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	85,00%	85,00%
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	Warszawa	Wynajem posiadanej powierzchni biurowej, handlowej i innej	91,179%	91,179%
Budexpo Sp. z o.o.	Warszawa	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	98,646%	98,646%
Dalmor S.A.	Gdynia	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami; dystrybucja i przesyłanie energii elektrycznej i ciepłej, kompleksowe usługi przeładunkowo – magazynowe	86, 936%	86, 936%
Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o.	Wrocław	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	100,0%	100,0%
Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna Spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	Pozostałe pośrednictwo pieniężne	2,0%	0,0%

Na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Spółki w kapitałach tych jednostek.

#### 5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

##### 5.1. Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa. 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. Spółka dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości.

##### 5.2. Niepewność szacunków

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

###### Odroczony podatek dochodowy

Zarząd jest zobowiązany ocenić prawdopodobieństwo realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W ramach procesu sporządzania sprawozdania finansowego, Spółka 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 Spółki oraz terminy realizacji poszczególnych różnic przejściowych. Ze względu na fakt, że powyższe szacunki mogą ulegać zmianom ze względu na czynniki zewnętrzne, Spółka 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 jest tworzone tylko w przypadku, gdy na bazie analizy przeprowadzanej przez Zarząd zostanie stwierdzona możliwość rozliczenia go.

Odpisy aktualizujące wartość składników majątku

Spółka przeprowadza testy na utratę wartości poszczególnych składników długoterminowych aktywów finansowych. Długoterminowe aktywa finansowe Spółki obejmują przede wszystkim udziały w spółkach zależnych.

## **6. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w milionach PLN.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień 31 grudnia 2012 roku zobowiązania krótkoterminowe przewyższają aktywa obrotowe o kwotę 2,6 mln PLN. Zdaniem Zarządu Spółki nie stanowi to zagrożenia dla kontynuacji działalności spółki w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

### **6.1. Oświadczenie o zgodności**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z 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”).

### **6.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego**

Walutą funkcjonalną Spółki i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski.

## **7. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy**

Przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku Spółka stosuje MSSF po raz pierwszy. Wcześniej Spółka sporządzała swoje sprawozdanie finansowe zgodnie z zasadami wynikającymi z Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (tekst jednolity Dz. U. nr 152 z 2009 roku, z późniejszymi zmianami) („Ustawa o rachunkowości”). Swoje ostatnie sprawozdanie finansowe zgodnie z Ustawą o rachunkowości Spółka sporządziła za okres od dnia 25 marca 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku. Było to pierwsze sprawozdanie finansowe sporządzone przez Spółkę. Przejście na MSSF zostało ujęte zgodnie z zasadami wynikającymi z MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy (dalej MSSF 1). Spółka nie zastosowała zwolnień przewidziane przez MSSF 1.

Spółka przyjęła MSSF od 1 stycznia 2012 roku zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 25 maja 2012 roku. Z uwagi na wymogi MSSF 1 przejście na MSSF nastąpiło z dniem 25 marca 2011 roku, tj. w dniu utworzenia Spółki i nie spowodowało żadnych różnic między kapitałami własnymi wykazanymi w ostatnim sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonym zgodnie z Ustawą o rachunkowości na dzień 31 grudnia 2011 roku a kapitałami własnymi na ten dzień wykazanymi w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zaprezentowanymi w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

W związku ze stwierdzeniem utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych na dzień 31 grudnia 2011 roku, która nie została wykazana w sprawozdaniu spółki sporządzonym zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości, dokonano odpisu aktualizującego wartość długoterminowych aktywów finansowych na dzień 31 grudnia 2011 roku.

W związku z powyższym, uzgodnienie kapitałów własnych wykazanych w ostatnim sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonym zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości na dzień 31 grudnia 2011 roku z kapitałami własnymi na ten dzień wykazanymi w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zaprezentowanym w niniejszym sprawozdaniu finansowym zostało zaprezentowane poniżej:

#### Uzgodnienie kapitałów własnych

	31 grudnia 2011
<b>Dane wykazane w sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z ustawą o rachunkowości</b>	<b>2 282,3</b>
Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych	(403,0)
<b>Dane wykazane w sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF</b>	<b>1 879,3</b>

#### Uzgodnienie całkowitych dochodów

	Za okres 25.03.2011- 31.12.2011
<b>Wynik netto według rachunku zysków i strat</b>	<b>1,4</b>
Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych	(403,0)
<b>Całkowity dochód według jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów</b>	<b>(401,6)</b>

### 8. 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 Spółki / Grupy. Spółka / 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 niezatwierdzony 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 Spółki.

## 9. Istotne zasady rachunkowości

### 9.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Walutą funkcjonalną (wyceny) i walutą prezentacji spółki nazwa spółki jest złoty polski (PLN). Transakcje wyrażone w walutach obcych są początkowo ujmowane według kursu waluty funkcjonalnej, obowiązującego na dzień zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w przychodach i kosztach finansowych lub w przychodach i kosztach operacyjnych w zależności od tego, której działalności dany składnik aktywów/ zobowiązań dotyczy lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
USD	3,0996	3,4174
EUR	4,0882	4,4168

### 9.2. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. 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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 31 stanowią jego integralną część

ekonomicznych do Spółki, 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.

Posiadane przez Spółkę grunty nie są amortyzowane. Pozostałe środki trwałe amortyzuje się metodą liniową w okresie 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.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku danego okresu sprawozdawczego.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia, w pozycji pozostałe przychody/koszty.

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.

#### Środki trwałe w budowie

Rzeczowe aktywa trwałe wytwarzane przez Spółkę 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.

### 9.3. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne Spółki 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.

### 9.4. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmują się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po uwzględnieniu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmują się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

## **9.5. Koszty finansowania zewnętrznego**

Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki wyliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, obciążenia finansowe z tytułu umów leasingu finansowego oraz różnice kursowe powstałe w związku z finansowaniem zewnętrznym do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

## **9.6. Udziały i akcje w jednostkach zależnych**

Udziały i akcje w jednostkach zależnych wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się gdy istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa inwestycji nie zostanie odzyskana. Spółka dokonuje analizy wartości aktywów netto spółek, w których posiada udziały, ze względu na to, że główną pozycją aktywów tych jednostek są nieruchomości inwestycyjne wykazywane w wartości godziwej. W związku z tym zdaniem zarządu wartość aktywów netto odzwierciedla wartość godziwą posiadanych udziałów. W przypadku utraty wartości odpis rozpoznawany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „koszt własny podstawowej działalności operacyjnej”. Stratę z tytułu utraty wartości ujmują się w wysokości kwoty o jaką wartość bilansowa przewyższa wartość odzyskiwalną. W przypadku odwrócenia odpisu, jego wartość ujmują się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „przychody z podstawowej działalności operacyjnej”.

## **9.7. Aktywa finansowe**

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to notowane na aktywnym rynku aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Spółka zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu, inne niż:

- wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,
- spełniające definicję pożyczek i należności.

---

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 31 stanowią jego integralną część

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Składnikiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy jest składnik spełniający jeden z poniższych warunków:

- a) jest klasyfikowany jako przeznaczony do obrotu. Składniki aktywów finansowych kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeśli są:
- nabyte głównie w celu sprzedaży w krótkim terminie,
  - częścią portfela określonych instrumentów finansowych zarządzanych łącznie i co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania zysku w krótkim terminie,
  - instrumentami pochodnymi, z wyłączeniem instrumentów pochodnych będących elementem rachunkowości zabezpieczeń oraz umów gwarancji finansowych,
- b) został zgodnie z MSR 39 wyznaczony do tej kategorii w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako przychody (korzystne zmiany netto wartości godziwej) lub koszty (niekorzystne zmiany netto wartości godziwej) finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub jest rzeczą oczywistą bez przeprowadzania lub po pobieżnej analizie, że gdyby podobny hybrydowy instrument byłby najpierw rozważany, to oddzielenie wbudowanego instrumentu pochodnego byłoby zabronione. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu wyznaczone do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność w zakresie ujmowania lub wyceny (niedopasowanie księgowe); lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Zarówno na dzień 31 grudnia 2012 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2011 roku, żadne aktywa finansowe nie zostały wyznaczone do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji składnika aktywów finansowych. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób) a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczonego ujmuje się w innych całkowitych dochodach. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości ujmuje się jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

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

## **9.8. Utrata wartości aktywów finansowych**

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



### **9.8.1 Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu**

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

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

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

### **9.8.2 Aktywa finansowe wykazywane według kosztu**

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

### **9.8.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

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

## **9.9. Należności handlowe oraz pozostałe aktywa**

Należności handlowe oraz pozostałe aktywa (w szczególności: należności publicznoprawne z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, przedpłaty, zaliczki wpłacone) 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 aktywów tworzy się na koniec każdego kwartału, kiedy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka 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 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 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 Spółki, takie należności ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

#### **9.10. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe wyceniane są według wartości nominalnej.

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.

#### **9.11. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne**

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

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

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku z zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

#### **9.12. 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 i wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Nadwyżka ceny emisyjnej nad nominalną”. Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej tworzony jest z nadwyżki ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszonej o koszty tej emisji.

Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału podstawowego zmniejszają kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji, a pozostałą ich część zalicza się do innych kapitałów rezerwowych. Pozostałe kapitały zapasowe tworzy się z osiągniętego wyniku w latach poprzednich, który zgodnie z decyzją właścicieli zasila ten kapitał.

#### **9.13. 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 Spółki, takie zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymaganej zapłaty.

#### **9.14. Rezerwy**

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

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

### **9.15. Odprawy emerytalne**

Zgodnie z zakładowymi systemami wynagradzania pracownicy Spółki mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. Spółka tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Wartość bieżąca tych zobowiązań na każdy dzień bilansowy jest obliczona przez niezależnego aktuarium. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne. Zyski i straty z obliczeń aktuarialnych są rozpoznawane w zysku lub stracie.

### **9.16. Przychody**

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

#### **9.16.1 Sprzedaż towarów i produktów**

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

#### **9.16.2 Świadczenie usług**

Przychody z tytułu świadczenia usług są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji w okresie, w którym świadczono dane usługi.

#### **9.16.3 Odsetki**

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

#### **9.16.4 Dywidendy**

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

### **9.17. Podatki**

#### **9.17.1 Podatek bieżący**

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

#### **9.17.2 Podatek odroczony**

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

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

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

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

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

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

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

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych 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.

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

### **9.17.3 Podatek od towarów i usług**

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

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

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

### **9.17.4 Zysk (strata) na akcję**

Stratę podstawową przypadającą na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie straty netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

## **10. Segmenty operacyjne**

Spółka prowadzi działalność w ramach jednego segmentu operacyjnego jakim jest działalność firmy centralnej (head office)).

Zarząd ocenia działalność spółki na podstawie jej sprawozdania finansowego.

## 11. Rzeczowe aktywa trwałe

	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Razem
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2012</b>			
Wartość księgowa brutto na dzień 1 stycznia 2012	0,1	0,0	0,1
Zwiększenia	0,0	1,9	1,9
Zmniejszenia	0,0	(1,9)	(1,9)
Wartość księgowa brutto na dzień 31 grudnia 2012	0,1	0,0	0,1
Wartość umorzenia i odpisów aktualizujących na dzień 1 stycznia 2012	0,0	0,0	0,0
Zwiększenia	0,0	(0,1)	(0,1)
Zmniejszenia	0,0	0,1	0,1
Wartość umorzenia i odpisów amortyzujących na dzień 31 grudnia 2012	0,0	0,0	0,0
<b>Wartość księgowa netto na dzień 31 grudnia 2012</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Razem
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2011</b>			
Wartość księgowa brutto na dzień 25 marca 2011	0,0	0,0	0,0
Zwiększenia	0,1	0,0	0,1
Zmniejszenia	(0,0)	0,0	(0,0)
Wartość księgowa brutto na dzień 31 grudnia 2011	0,1	0,0	0,1
Wartość umorzenia i odpisów aktualizujących na dzień 25 marca 2011	0,0	0,0	0,0
Zwiększenia	0,0	0,0	0,0
Zmniejszenia	0,0	0,0	0,0
Wartość umorzenia i odpisów amortyzujących na dzień 31 grudnia 2011	0,0	0,0	0,0
<b>Wartość księgowa netto na dzień 31 grudnia 2011</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku spółka nabyła w ramach umowy leasingowej flotę samochodową, która następnie została przekazana w drodze cesji do spółki zależnej Warszawski Holding Nieruchomości S.A. Zarówno na dzień 31 grudnia 2012 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2011 roku, Spółka nie użytkowała żadnych środków trwałych na mocy umów leasingu finansowego lub umów dzierżawy z opcją zakupu.

## 12. Długoterminowe aktywa finansowe

Spółka posiadała udziały w podmiotach zależnych, których wartość przedstawiono poniżej.

	Wartość udziałów na dzień 31.12.2012	Odpis aktualizujący w roku zakończonym 31.12.2012	Wartość udziałów na dzień 31.12.2011	Odpis aktualizujący w okresie od dnia objęcia kontroli do 31.12.2011	Wartość udziałów na dzień objęcia kontroli
<b>Udziały w jednostkach zależnych</b>					
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	1 296,7	(105,7)	1 402,4	(328,1)	1 730,5
Intraco S.A.	170,8	(21,2)	192,0	(2,2)	194,2
Budexpo Sp. z o.o.	116,1	(27,2)	143,3	(35,1)	178,4
Dalmor S.A.	120,3	(4,3)	124,6	(37,6)	162,2
Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o.	15,7	0,0	15,7	0,0	15,7
Polski Holding Nieruchomości Spółka komandytowo - akcyjna	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Razem</b>	<b>1 719,6</b>	<b>(158,4)</b>	<b>1 878,0</b>	<b>(403,0)</b>	<b>2 281,0</b>

Odpis aktualizujący został dokonany do wysokości aktywów netto spółek zależnych, których głównym składnikiem aktywów są nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej. Zasady dokonywania odpisów omówione zostały w notce 9.6.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 31 stanowią jego integralną część

### 13. Aktywa i zobowiązania finansowe według typu

	Pożyczki i należności	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Dostępne do sprzedaży	Razem
<b>31 grudnia 2012</b>				
<b>Aktywa wg sprawozdania z sytuacji finansowej</b>				
Należności handlowe (z wyłączeniem przedpłat)	1,0	0,0	0,0	<b>1,0</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,3	0,0	0,0	<b>0,3</b>
<b>Razem</b>	<b>1,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>

	Pożyczki i należności	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Dostępne do sprzedaży	Razem
<b>31 grudnia 2011</b>				
<b>Aktywa wg sprawozdania z sytuacji finansowej</b>				
Należności handlowe (z wyłączeniem przedpłat)	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	0,5	0,0	0,0	<b>0,5</b>
<b>Razem</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>

	<b>Zobowiązania wg wartości zamortyzowanego kosztu</b>	
	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
<b>Zobowiązania wg sprawozdania z sytuacji finansowej</b>		
Pożyczki	9,5	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	3,3	0,4
<b>Razem</b>	<b>12,8</b>	<b>0,4</b>

### 14. Należności handlowe oraz pozostałe aktywa

	<b>31 grudnia 2012</b>	<b>31 grudnia 2011</b>
Należności z tytułu usług zarządczych	1,0	0,0
Należności publicznoprawne	1,6	0,7
<b>Razem</b>	<b>2,6</b>	<b>0,7</b>

W roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku oraz w okresie od 25 marca 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących należności oraz na daty bilansowe nie posiadała należności przeterminowanych dłużej niż 30 dni.

### 15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz na dzień 31 grudnia 2011 roku jest równa ich wartości bilansowej.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku i na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka nie dysponowała kwotami niewykorzystanych linii kredytowych. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w sprawozdaniu finansowym na daty bilansowe były ulokowane na krótkoterminowych depozytach bankowych.

## 16. Zadłużenie długo i krótkoterminowe

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Długoterminowe pożyczki od jednostek powiązanych	7,4	0,0
Krótkoterminowe pożyczki od jednostek powiązanych	2,1	0,0
<b>Zadłużenie razem</b>	<b>9,5</b>	<b>0,0</b>
<b>Struktura czasowa zadłużenia</b>		
Do 6 miesięcy	2,1	0,0
Od 6 do 12 miesięcy	0,0	0,0
Od roku do 2 lat	7,4	0,0

Efektywna stopa procentowa zaciągniętych pożyczek na dzień bilansowy wynosi 5,84%. Jest ona ustalana na podstawie zmiennej stopy procentowej WIBOR 1M plus marża. Pożyczki nie są zabezpieczone.

## 17. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Zobowiązania handlowe	3,1	0,3
Zobowiązania z tytułu niewykorzystanych urlopów	0,2	0,1
Zobowiązania publicznoprawne	0,1	0,2
<b>Razem</b>	<b>3,4</b>	<b>0,6</b>

## 18. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	0,0	0,0
Podatek odroczony	(0,5)	0,6
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,6</b>

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
<b>Zysk brutto</b>	<b>(169,0)</b>	<b>(402,2)</b>
Podatek wyliczony według stawki krajowej 19%	32,1	76,4
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych	(30,1)	(76,6)
Otrzymane dywidendy od spółek zależnych	0,0	0,8
Straty podatkowe z tytułu których nie rozpoznano lub odpisano aktywa z tytułu podatku odroczonego	(2,5)	0,0
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,6</b>

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 związku ze spełnieniem warunków określonych w MSR 12 Spółka nie utworzyła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od odpisów aktualizujących wartość udziałów w jednostkach zależnych.

## 19. Przychody i koszty z działalności operacyjnej

### Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

	Za okres 01.01.2012 - 31.12.2012	Za okres 25.03.2011 – 31.12.2011
<b>Analiza przychodów wg kategorii:</b>		
Przychody z usług zarządczych	2,5	0,0
Dywidendy	0,0	4,2
<b>Przychody z podstawowej działalności operacyjnej razem</b>	<b>2,5</b>	<b>4,2</b>

## Koszt własny podstawowej działalności operacyjnej

	Za okres 01.01.2012 -31.12.2012	Za okres 25.03.2011 -31.12.2011
<b>Analiza kosztów wg kategorii:</b>		
Koszt własny świadczonych usług zarządzania	2,4	0,0
Odpis aktualizujący wartość udziałów w jednostkach zależnych	158,4	403,0
<b>Koszty własny podstawowej działalności operacyjnej razem</b>	<b>160,8</b>	<b>403,0</b>

## 20. Przychody i koszty finansowe

	Za okres 01.01.2012 -31.12.2012	Za okres 25.03.2011 -31.12.2011
<b>Przychody finansowe</b>		
Odsetki	0,0	0,0
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

	Za okres 1.01.2012 -31.12.2012	Za okres 25.03.2011 -31.12.2011
<b>Koszty finansowe</b>		
Odsetki od pożyczek	0,4	0,0
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>

<b>Zysk (strata) netto z działalności finansowej</b>	<b>(0,4)</b>	<b>0,0</b>
--	--------------	------------

## 21. Koszty według rodzaju

	Za okres 01.01.2012 -31.12.2012	Za okres 25.03.2011 -31.12.2011
<b>Koszty według rodzaju</b>		
Amortyzacja	0,1	0,0
Zużycie materiałów i energii	0,2	0,1
Usługi obce	7,6	1,0
Podatki i opłaty	0,2	0,1
Wynagrodzenia	3,6	1,5
Ubezpieczenia i inne świadczenia	1,0	0,4
Pozostałe koszty rodzajowe	158,4	403,3
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>171,1</b>	<b>406,4</b>
Koszty administracyjne (ogólne)	10,3	3,4
Koszt własny świadczonych usług zarządzania	160,8	403,0

W pozostałych kosztach rodzajowych w roku zakończonym 31 grudnia 2012 roku ujęto odpis aktualizujący wartość udziałów w jednostkach zależnych w kwocie 158,4 mln PLN oraz 403,0 mln PLN w okresie od 25 marca 2011 do 31 grudnia 2011 roku.

## 22. Strata przypadająca na jedną akcję

Stratę podstawową przypadającą na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie straty netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

W prezentowanych okresach podstawowa i rozwodniona strata na akcję zwykłą są równe, pomimo iż Grupa wyemitowała warianty 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 warianty subskrypcyjne nie mają wpływu rozwodniającego na stratę przypadającą na akcję.

	Za okres 01.01.2012 - 31.12.2012	Za okres 25.03.2011 - 31.12.2011
Strata netto	(169,5)	(401,6)
Liczba akcji (w mln sztuk)	43,4	43,4
<b>Podstawowa i rozwodniona strata na akcję</b>	<b>(3,90 PLN)</b>	<b>(9,26 PLN )</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 31 stanowią jego integralną część



## 23. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Spółka nie wypłaciła dywidendy za okres od dnia 25 marca 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku. Za 2012 rok Spółka nie zadeklarowała wypłaty dywidendy. W okresie od 25 marca 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku spółka dokonała wpłaty z zysku dla Skarbu Państwa w kwocie 0,5 mln PLN.

## 24. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Spółka wypłaca pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy. W związku z tym Spółka na podstawie wyceny dokonanej przez profesjonalną firmę aktuariálną tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych. Kwoty rezerw na daty bilansowe nie były istotne.

Główne założenia przyjęte przez aktuarium na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązania są następujące:

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Stopa dyskontowa (%)	4,50	5,75
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	2,50	2,50
Wskaźnik rotacji pracowników (%)	6,15	4,71
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3,50	3,50

## 25. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe

### 25.1. Kapitał podstawowy

Kapitał akcyjny	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 1 PLN każda	0,1	0,1
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 1 PLN każda	39,9	39,9
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 1 PLN każda	3,4	3,4
<b>Razem</b>	<b>43,4</b>	<b>43,4</b>

Na dzień zawiązania Spółki jej kapitał zakładowy wynosił 0,1 mln i dzielił się na 100.000 akcji serii A o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie akcje w kapitale zakładowym zostały objęte przez Skarb Państwa w zamian za wkład pieniężny.

W dniu 5 lipca 2011 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o kwotę 39,9 mln PLN do kwoty 40,0 mln PLN poprzez emisję 39,9 mln sztuk nowych akcji serii B o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie nowo wyemitowane akcje zostały objęte przez Skarb Państwa i pokryte w całości wkładem niepieniężnym w postaci:

- 36,5 mln akcji spółki Warszawski Holding Nieruchomości S.A. stanowiących 91,179% kapitału zakładowego tej spółki;
- 6,8 mln akcji spółki Intraco S.A. stanowiących 85,00% kapitału zakładowego tej spółki;
- 1,2 mln udziałów spółki Budexpo Sp. z o.o. stanowiących 98,646% kapitału zakładowego tej spółki.

Akcje zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 15 lipca 2011 roku.

W dniu 21 grudnia 2011 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o 3,4 mln PLN do kwoty 43,4 mln PLN poprzez emisję 3,4 mln nowych akcji serii D o wartości nominalnej 1 PLN każda. Wszystkie nowo wyemitowane akcje zostały objęte przez Skarb Państwa i pokryte w całości wkładem niepieniężnym w postaci:

- 4,2 mln akcji spółki DALMOR S.A. stanowiących 86,936% kapitału zakładowego tej spółki oraz
- 2,3 mln udziałów spółki Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o. stanowiących 100% kapitału zakładowego tej spółki.

Akcje zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 28 grudnia 2011 roku.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku nie było zmian w liczbie akcji Spółki.

### 25.1.1 Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 1 PLN i zostały w pełni opłacone.

## 25.1.2 Prawa akcjonariuszy

Nie istnieją akcje uprzywilejowane w zakresie praw głosu, podziału dywidendy oraz wypłaty kapitału.

### Akcjonariusze o znaczącym udziale

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku:

Skarb Państwa	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Udział w kapitale	100%	100%
Udział w głosach na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	100%	100%

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%.

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy posiadających przynajmniej 5% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na datę niniejszego sprawozdania finansowego:

	Liczba Akcji (w mln sztuk)	% głosów na Zgromadzeniu Akcjonariuszy
Skarb Państwa	32,5	75,00%
OFE Aviva BZ WBK	2,2	5,05%
Pozostali	8,7	19,95%
<b>Razem</b>	<b>43,4</b>	<b>100,00%</b>

Kapitał zakładowy Spółki 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 na pokrycie kapitału w podwyższonym kapitale zakładowym (jak opisano w nocie 25.1 powyżej). 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 Komerccjalizacji 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 warranty subskrypcyjne 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 nabędzie 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.

## **25.2. Kapitał zapasowy**

Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną w kwocie 2 237,7 mln PLN, która została pomniejszona o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego w kwocie 0,1 mln PLN. Ponadto pozostały kapitał zapasowy powstał z podziału zysku za okres od dnia 25 marca 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku w kwocie 1,3 mln PLN.

## **25.3. Niepodzielony zysk(strata) i ograniczenia w wypłacie dywidendy**

Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie straty. Do tej kategorii kapitału przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w sprawozdaniu Spółki, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym i nie podlega ona podziałowi na inne cele.

Poza opisanymi powyżej nie istnieją inne ograniczenia w wypłacie dywidendy.

## **26. Zobowiązania inwestycyjne**

Na dzień 31 grudnia 2012 roku i na dzień 31 grudnia 2011 roku spółka nie posiadała istotnych zobowiązań inwestycyjnych.

## **27. Zobowiązania warunkowe**

### **27.1. Zobowiązania warunkowe (sprawy sądowe, poręczenia, gwarancje i inne)**

Na dzień 31 grudnia 2012 roku i na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych.

## **27.2. Rozliczenia podatkowe**

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, poczynawszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

## 28. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzedni rok obrotowy:

Podmiot powiązany	Rok	Sprzedaż	Zakupy	Odsetki	Dywidendy	Należności	Zobowiązania (*)
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	2012	0,3	0,3	0,4	0,0	0,6	9,7
	2011	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Intraco S.A.	2012	0,8	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0
	2011	0,0	0,0	0,0	4,2	0,0	0,0
Budexpo Sp. z o.o.	2012	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2011	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dalmor S.A.	2012	0,6	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0
	2011	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o.	2012	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2011	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pozostałe podmioty powiązane:	2012	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2011	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>2012</b>	<b>2,5</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>9,7</b>
<b>Razem</b>	<b>2011</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>4,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

(\*) Pozycja obejmuje zobowiązania handlowe oraz zobowiązania z tytułu pożyczek.

### 28.1. Jednostka dominująca całej Grupy

Na dzień 31 grudnia 2012 roku jednostką dominującą wobec Spółki był Skarb Państwa. Zarówno w roku finansowym zakończonym 31 grudnia 2012 roku, jak i w okresie od dnia 25 marca 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku, nie wystąpiły transakcje pomiędzy Spółką a Skarbem Państwa.

### 28.2. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

### 28.3. Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Wynagrodzenie Zarządu	1,6	0,7
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	0,3	0,2
<b>Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej razem</b>	<b>1,9</b>	<b>0,9</b>

## 29. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku i za okres od dnia 25 marca 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	Za okres 01.01.2012 - 31.12.2012*	Za okres 25.03.2011 - 31.12.2011*
Badanie i przegląd sprawozdań finansowych	0,5	0,1
Inne usługi poświadczające	0,7	0,0
<b>Razem</b>	<b>1,2</b>	<b>0,1</b>

\*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.

## 30. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą pożyczki, środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania handlowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Zasadą stosowaną przez Spółkę obecnie i przez cały okres objęty sprawozdaniem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

### 30.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych z tytułu pożyczek udzielonych Spółce przez jednostkę zależną, których oprocentowanie oparte jest o zmienną stopę procentową (WIBOR).

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Spółka nie posiadała żadnych instrumentów zabezpieczających.

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość straty brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej).

	Zwiększenie/ zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na stratę brutto
<b>Rok zakończony dnia 31.12.2012</b>		
Zmiana stopy procentowej	+1 pp	0,1
Zmiana stopy procentowej	-1 pp	(0,1)
<b>Okres zakończony dnia 31.12.2011</b>		
Zmiana stopy procentowej	+1 pp	0,0
Zmiana stopy procentowej	-1 pp	0,0

### 30.2. Ryzyko kredytowe

Spółka zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

### 30.3. Ryzyko związane z płynnością

Ryzyko utraty płynności jest to ryzyko, iż Spółka nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Ostrożne zarządzanie ryzykiem utraty płynności przez Spółkę zakłada między innymi utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych oraz odpowiedniej struktury aktywów i zobowiązań krótkoterminowych. Polski Holding Nieruchomości S.A. jest spółką holdingową i nie prowadzi bezpośrednio działalności operacyjnej, z wyłączeniem zarządzania grupą kapitałową. Podstawowym źródłem przychodów Spółki jako spółki holdingowej są dywidendy od spółek zależnych, które w 2012 r. nie były wypłacone. W 2012 r. Spółka finansowała swoją działalność świadcząc usługi zarządzania podmiotami zależnymi, co pozwoliło na pokrycie części ponoszonych kosztów. Dodatkowo działalność była finansowana z pożyczek od podmiotu zależnego Warszawskiego Holdingu Nieruchomości S.A. Na dzień 31 grudnia 2012 roku stan zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek wynosił 9,5 mln PLN.

Spółka 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
Wskaźnik płynności	0,53	1,95

## 31. Instrumenty finansowe

### 31.1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażony jest PHN, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku PHN S.A. ryzyko zmiany stóp procentowych w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem związane było z pożyczkami zaciągniętymi od jednostek powiązanych, które oprocentowane były według zmiennej stopy procentowej WIBOR plus marża (nota 16). PHN nie zabezpieczała się przeciwko zmianom stóp procentowych. Zarząd na bieżąco obserwuje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji.

## 32. Zarządzanie kapitałem

Celem Spółki w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności Spółki 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.

Spółka 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, Spółka 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 jak również zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się, jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

	31 grudnia 2012	31 grudnia 2011
Oprocentowane kredyty i pożyczki	9,5	0,0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	3,4	0,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(0,3)	(0,5)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>12,6</b>	<b>0,1</b>
Kapitał razem	1 709,8	1 879,3
Kapitał i zadłużenie netto	1 722,4	1 879,4
Wskaźnik dźwigni	0,7%	0%

### 33. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Spółce w przeliczeniu na pełne etaty w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku oraz w okresie od 25 marca 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku kształtowało się następująco:

Zatrudnienie	Za okres 01.01.2012 - 31.12.2012	Za okres 25.03.2011 - 31.12.2011
Zarząd Spółki	4,9	3,7
Pozostali	13,5	8,0
<b>Razem</b>	<b>18,4</b>	<b>11,7</b>

### 34. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do dnia zatwierdzenia przez Zarząd niniejszego sprawozdania Spółka Polski Holding Nieruchomości zaciągnęła pożyczkę od podmiotu zależnego – Warszawskiego Holdingu Nieruchomości S.A. w kwocie 2,9 mln PLN na finansowanie działalności.

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%.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 20 marca 2013 roku.

Warszawa, 20 marca 2013 roku

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