

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU KWARTALNEGO QS 4/2006

(zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19.10.2005 r., Dz. U. 209, poz. 1744 § 91)

SPÓŁKI OBJĘTE KONSOLIDACJĄ

Ze Spółką POLNORD S.A. jako jednostką dominującą konsolidacją objęte zostały za IV kwartał 2006 r. następujące Spółki powiązane:

- | | |
|---|--|
| 1) POLNORD – INVEST Sp. z o.o. | - metodą pełną |
| - siedziba spółki | - Warszawa |
| - udział w kapitale | - 100% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - wynajmowanie pomieszczeń biurowych |
| 2) POLNORD – Wyroby Betonowe Sp. z o.o. | - metodą pełną |
| - siedziba spółki | - Elbląg |
| - udział w kapitale | - 100% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - produkcja wyrobów betonowych |
| 3) Weneda Sp. z o.o. | - metodą pełną |
| - siedziba spółki | - Opole |
| - udział w kapitale | - 100% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - usługi hotelowe i gastronomiczne |
| 4) Przedsiębiorstwo Projektowo-Techniczne "PROMOR" Sp. z o.o. | - metodą pełną |
| - siedziba spółki | - Gdańsk |
| - udział w kapitale | - 100% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - projektowanie budowlane i technologiczne oraz wynajmowanie pomieszczeń |
| 5) POLNORD-Wydawnictwo Oskar Sp. z o.o. | - metodą pełną |
| - siedziba spółki | - Gdańsk |
| - udział w kapitale | - 100% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - wydawnictwo |
| 6) Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o. | - metodą pełną |
| - siedziba spółki | - Sopot |
| - udział w kapitale | - 51,50% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - usługi projektowe |
| 7) Osiedle Zielone Nieruchomości Sp. z o.o. | - metodą pełną |
| - siedziba spółki | - Gdynia |
| - udział w kapitale | - 100% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - zarządzanie nieruchomościami |

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 8) PLP Development Group Z.S.A. | - metodą praw własności |
| - siedziba spółki | - Nowosybirsk |
| - udział w kapitale | - 50% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - działalność dewelopersko- inwestorska |
| 9) PD Development sp. z o.o. | - metodą pełną |
| - siedziba spółki | - Gdańsk |
| - udział w kapitale | - 100% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - działalność dewelopersko- inwestorska |
| 10) Fadesa Prokom Polska sp. z o.o. | - metodą proporcjonalną |
| - siedziba spółki | - Warszawa |
| - udział w kapitale | - 49% |
| - podstawowy przedmiot działalności | - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek |

SPÓŁKI WYŁĄCZONE Z KONSOLIDACJI

W sprawozdaniu skonsolidowanym nie ujęto spółki zależnej PMK BAU UND BAUBETREUNGS GmbH, która nie rozpoczęła działalności oraz spółek stowarzyszonych: POILEN Sp. z o.o. w likwidacji, Agencja Rozwoju Polsko-Amerykańskiej Współpracy Regionalnej Opole-Toledo Sp. z o.o. i HYDROSSPOL Sp. z o.o. w likwidacji, które zaprzestały działalności. Dane finansowe tych spółek są nieistotne w stosunku do całości skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

I. Zasady sporządzania raportu kwartalnego. (§ 91 ust. 4)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej POLNORD sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF). Jest to drugi rok prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF, wobec czego nie zachodzi konieczność przekształcania sprawozdań za okresy porównywalne.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone (za wyjątkiem aktualizacji wyceny niektórych aktywów trwałych) według zasad kosztu historycznego.

1. Opis przyjętych zasad rachunkowości.

Zasady konsolidacji:

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

Zasady te zostały szczegółowo opisane w skonsolidowanym raporcie półrocznym PS za I półrocze 2006 r. przekazanym do Komisji Papierów Wartościowych i Giełd w dniu 27 października 2006 r.

2. Zgodności z międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej.

Prezentowany raport za IV kwartał 2006 r. spełnia wymogi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości (MSR) 34 odnoszącego się do śródrocznych raportów finansowych.

3. Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności.

Podstawowy podział w sprawozdawczości Grupy Kapitałowej POLNORD na segmenty to podział na segmenty branżowe według rodzaju robót budowlanych.

Przychody i wyniki poszczególnych segmentów za IV kwartały 2006 r. przedstawiono poniżej:

Rodzaj segmentu	Przychody	Koszty	Wynik
Budownictwo wielkokubaturowe	151 210	158 150	-6 940
Budownictwo mieszkaniowe	126 337	148 657	-22 320
Roboty fasadowe	2 392	5 314	-2 922
Wyroby betonowe i żelbetowe	16 622	15 594	1 028
Budownictwo energetyczne	16 339	15 254	1 085
Podwykonawstwo i remonty	17 419	18 089	-670
Pozostałe	14 147	15 823	-1 676
Razem	344 466	376 881	-32 415

Przychody netto ze sprzedaży produktów oraz zysk na działalności operacyjnej, zysk brutto i netto oraz rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2006r. do 31.12.2006 r. przeliczone zostały na EUR według kursu średniego wyliczonego z dwunastu kursów ogłoszonych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie od 01.01.2006 r. do 31.12.2006 r. (EUR = 3,8991 PLN). Aktywa oraz kapitał własny przeliczone zostały na EUR kursem z dnia 31.12.2006 r. (EUR = 3,8312 PLN). Kursy za IV kwartały 2005 r. wynosiły - kurs średni z dwunastu miesięcy EUR = 4,0233 PLN, kurs z dnia 31.12.2005 r. EUR = 3,8598 PLN.

Stan rezerw w porównaniu ze stanem na dzień 30.09.2006r. uległ zwiększeniu o kwotę 10.828 tys. zł, z czego rezerwa na podatek dochodowy zmniejszyła się o kwotę 43 tys. zł, rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne zwiększyła się o kwotę 89 tys. zł, a pozostałe rezerwy zwiększyły się o kwotę 10.781 tys. zł.

W porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2005r. stan rezerw uległ zwiększeniu o kwotę 12.098 tys. zł, z czego rezerwa na podatek dochodowy zwiększyła się o kwotę 2.363 tys. zł, rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne zmniejszyła się o kwotę 221 tys. zł, a pozostałe rezerwy zwiększyły się o kwotę 9.956 tys. zł, głównie na zobowiązania budżetowe wraz z odsetkami wobec organów skarbowych dotyczące zaległości podatkowych za lata 1999-2002 B.E. ENERGOBUDOWA S.A. (spółka przejęta przez POLNORD S.A. w 2003r.), w wysokości 8.116 tys. zł, o których Spółka informowała w raportach bieżących.

Odpisów aktualizujących wartości składników aktywów w IV kwartale 2006 r. Grupa Kapitałowa dokonała w wysokości 9.591 tys. zł.

II. Opis istotnych dokonań w okresie IV kwartału 2006 r. z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących. (§ 91 ust. 4 pkt 1)

1. Umowy o roboty budowlane.

W IV kwartale 2006 r. POLNORD S.A. zawarł następujące znaczące umowy o roboty budowlane:

- w dniu 30.11.2006 r. z KBP-2 Sp. z o.o. z siedzibą w Brzeziu. Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych związanych z budową budynku biurowego Kraków Business Park 200 w Zabierzowie.
Wynagrodzenie netto za przedmiot umowy wynosi 33.908.812,- zł.
- w dniu 19.12.2006 r. z Bovis Lend Lease Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych związanych z budową fabryki gumy do żucia w Skarbimierzu dla Cadbury Polska Sp. z o.o.
Wynagrodzenie netto zostało określone na poziomie 60,9 mln zł z zastrzeżeniem, iż powyższa kwota ma charakter orientacyjny, służący do późniejszej weryfikacji zakresu przedmiotu umowy w oparciu o dokumentację techniczną. Spółka szacuje, że końcowa wartość prac objętych umową wyniesie ok. 45,0 mln zł.

2. Inne zdarzenia w POLNORD S.A.

a) Umowy pożyczek z PROKOM Investments S.A.

- W dniu 03.10.2006 r. została zawarta z PROKOM Investments S.A. (główny akcjonariusz) umowa pożyczki, na podstawie której PROKOM Investments S.A. udzielił POLNORD S.A. pożyczki w wysokości 17.000.000,- zł. Umowa została zawarta w wykonaniu §2 ust.4 Umowy Inwestycyjnej z dnia 03.08.2006 r.
- W dniu 30.10.2006 r. została zawarta z PROKOM Investments S.A. umowa pożyczki, na podstawie której PROKOM Investments S.A. udzielił POLNORD S.A. pożyczki w wysokości 22.700.000,- zł. W dniu 30.11.2006 r. zawarto aneks na podstawie, którego POLNORD S.A. zwrócił część pożyczki w wysokości 6.616.542,95 zł.
Warunki finansowe umów nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych.

b) Nabycie udziałów w nowo zawiązanej spółce.

W dniu 12.10.2006 r. zawiązana została przez POLNORD S.A. spółka pod firmą PD Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.

Spółka ta będzie pełnić rolę wspólnika w spółkach celowych, zawiązywanych przez POLNORD S.A., w celu prowadzenia projektów deweloperskich zgodnie z nową strategią. Kapitał zakładowy PD Development Sp. z o.o. wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 1.000,- zł każdy.

POLNORD S.A. objął 50 udziałów, stanowiących 100% kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

c) Umowa o współpracy i umowa wspólników.

W dniu 27.10.2006 r. POLNORD S.A. przystąpił do zawartych pomiędzy FADESA IMMOBILIARIA a PROKOM Investments S.A. umów:

- Umowy Wspólników spółki Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o., regulującej sposób współpracy stron jako Wspólników Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.,
- Umowy o Współpracy, która określa sposób współpracy stron przy prowadzeniu budowlanych inwestycji mieszkaniowych w Polsce.

d) Wyniki wezwania

W dniu 31.10.2006 r. rozliczone zostało wezwanie ogłoszone przez PROKOM Investments S.A. W ramach wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji POLNORD S.A. zawarto transakcje na 5.601 sztuk akcji Spółki.

e) Zmiany w składzie Rady Nadzorczej i Zarządu POLNORD S.A.

W dniu 31.10.2006 r. Pan Zbigniew Okoński - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej POLNORD S.A., który od dnia 03.08.2006 r. został oddelegowany przez Radę Nadzorczą do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu POLNORD S.A., złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 31.10.2006 r. powołała Pana Zbigniewa Okońskiego na Prezesa Zarządu POLNORD S.A. Uchwała weszła w życie z dniem 04.11.2006 r.

W dniu 15.11.2006 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy POLNORD S.A. powołało do składu Rady Nadzorczej bieżącej kadencji:

Pana Dariusza Górkę oraz Pana Zbigniewa Szachniewicza.

f) Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy POLNORD S.A.

- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy POLNORD S.A., które odbyło się w dniu 15.11.2006 r. podjęło uchwały m. in. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego.
- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy POLNORD S.A., które odbyło się w dniu 04.12.2006 r. podjęło uchwały w sprawie połączenia POLNORD S.A. z siedzibą w Gdańsku z POLNORD-DOM Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku oraz sporządzania sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF w rozumieniu art. 2 ust.3 Ustawy o rachunkowości.

g) Umowa kredytowa

W dniu 06.12.2006 r. POLNORD S.A. zawarł z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Oddział Korporacyjny Gdańsk umowę kredytową. Na podstawie umowy Bank udzielił kredytu odnawialnego w wysokości nie przekraczającej 36.000.000,- zł, z ostatecznym terminem spłaty przypadającym na dzień 31.03.2007 r. W dniu 15.02.2007 r. został podpisany aneks, zgodnie z którym Bank, na wniosek Spółki, zmniejszył kwotę udzielonego kredytu do wysokości nie przekraczającej 25.000.000,- zł oraz wydłużył termin spłaty kredytu do dnia 30.04.2007 r.

Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów związanych z budową Centrum Ekspedycyjno-Rozdzielczego Poczty Polskiej w Gdańsku zlokalizowanego w Pruszczu Gdańskim.

h) List Intencyjny dotyczący realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w Gdańsku.

W dniu 08.12.2006 r. został podpisany pomiędzy POLNORD-DOM Sp. z o.o., PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. (spółki w 100% zależne od POLNORD S.A.) a Przedsiębiorstwem Budowlanym KOKOSZKI S.A. z siedzibą w Gdańsku List Intencyjny dotyczący wspólnej realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie osiedla mieszkaniowego położonego w rejonie ulicy Przywidzkiej w Gdańsku.

Planowana inwestycja obejmuje wybudowanie 915 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 48.890 m². Inwestycja realizowana będzie na obszarze 92.477 m² etapami w latach 2007-2010.

Do prowadzenia wspólnej inwestycji powołana zostanie spółka celowa w formie spółki komandytowo – akcyjnej.

i) Umowa objęcia udziałów w Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.

W dniu 20.11.2006 r. zawarta została z PROKOM Investments S.A., w ramach subskrypcji prywatnej, umowa objęcia akcji, zgodnie z którą POLNORD S.A. zaoferował 3.975.322 akcji zwykłych serii G, po cenie emisyjnej 28,- zł za jedną akcję, które zostały objęte przez PROKOM Investments S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci 162.680 udziałów w kapitale zakładowym Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. o wartości nominalnej 8.134.000,- zł, które stanowią 49% kapitału zakładowego i dają prawo do 49% głosów na zgromadzeniu wspólników Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.

Wartość przeprowadzonej subskrypcji wynosi 111.309.016,- zł.

j) Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego POLNORD S.A.

W dniu 14.12.2006 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD S.A.

Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 17.320.000,- zł do kwoty 25.270.644,- zł w wyniku emisji 3.975.322 akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 2 zł każda.

Po zarejestrowaniu, kapitał zakładowy POLNORD S.A. dzieli się na 12.635.322 akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 2 zł każda, z tego:

- akcje serii A - 178.000,
- akcje serii B- 307.000,
- akcje serii C- 485.000,
- akcje serii D - 750.000,
- akcje serii E - 1.940.000,
- akcje serii F - 5.000.000,
- akcje serii G - 3.975.322.

Ogólna liczba głosów, wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji, wynosi 12.635.322 głosy.

k) Umowa przeniesienia udziałów w Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.

W dniu 20.12.2006 r. Spółka zawarła z PROKOM Investments S.A. umowę, na podstawie której PROKOM Investments S.A. przeniósł na POLNORD S.A. 162.680 udziałów w kapitale zakładowym Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. o wartości nominalnej 8.134.000,- zł, stanowiących 49% kapitału zakładowego i dających prawo do 49% głosów na zgromadzeniu wspólników Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. Nabyte udziały jako wkład niepieniężny w całości pokrywają objęte przez PROKOM Investments S.A. 3.975.322 akcji emisji serii G. Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych POLNORD S.A. wynosi 123,5 mln zł.



I) Połączenie POLNORD S.A. z POLNORD-DOM Sp. z o.o.

W dniu 22.12.2006 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zarejestrował połączenie POLNORD S.A. i POLNORD-DOM Sp. z o.o.

Połączenie Spółek nastąpiło w drodze przejęcia przez POLNORD S.A. z siedzibą w Gdańsku (spółka przejmująca) POLNORD-DOM Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (spółka przejmowana, w 100% zależna od POLNORD S.A.) w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1 w związku z art. 514 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku POLNORD-DOM Sp. z o.o. na POLNORD S.A., jednak bez wydawania przez POLNORD S.A. wspólnikom POLNORD-DOM Sp. z o.o. w zamian swoich akcji.

Połączenie nastąpiło na poziomie sprawozdania jednostkowego POLNORD S.A., POLNORD DOM sp. z o.o. do dnia 22.12.2006 był spółką zależną od POLNORD S.A. objętą konsolidacją metodą pełną.

III. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe. (§ 91 ust. 4 pkt 2)

W IV kwartale 2006 r. w Grupie Kapitałowej nie wystąpiły nietypowe zdarzenia wpływające na osiągnięte wyniki finansowe.

IV. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Grupy Kapitałowej. (§ 91 ust. 4 pkt 3)

Podobnie jak w wielu podmiotach działających w branży budowlanej również w Grupie Kapitałowej można zauważyć sezonowość sprzedaży, która charakteryzuje się generowaniem znacznej części przychodów ze sprzedaży w drugiej połowie roku kalendarzowego i znacznie niższym poziomem przychodów w pierwszym kwartale. Sezonowość ta jest efektem uzależnienia od warunków atmosferycznych oraz harmonogramów robót poszczególnych kontraktów wynikających z uwarunkowań technologicznych.

V. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych. (§ 91 ust. 4 pkt 4)

POLNORD S.A. korzysta z Umowy Planu Bonów Dłużnych zawartej w dniu 09.04.2004 r. z Raiffeisen Bank Polska S.A. na czas określony do dnia 09.04.2007 r., której aktualny limit wynosi 16.500.000,- zł.

Zadłużenie z tytułu emisji bonów dłużnych na dzień 31.12.2006 r. wyniosło 4.900.000,- zł.

W IV kwartale 2006 r. miała miejsce emisja akcji serii G. POLNORD S.A. wyemitował 3.975.322 akcji zwykłych serii G, po cenie emisyjnej 28,- zł za jedną akcję, które zostały objęte przez PROKOM Investments S.A.

VI. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy. (§ 91 ust. 4 pkt 5)

W IV kwartale 2006 r. POLNORD S.A. nie deklarował i nie wypłacał dywidendy.

VII. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe. (§ 91 ust. 4 pkt 6)

Wpływ na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej będzie miała realizacja, zawartej przez POLNORD S.A. w dniu 10.02.2007 r., z Przedsiębiorstwem Robót Inżynierskich „POL-AQUA” S.A. z siedzibą w Piasecznie, Umowy zobowiązującej do sprzedaży przedsiębiorstwa („Przedsiębiorstwo”), stanowiącego zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych POLNORD, służący do prowadzenia działalności w zakresie generalnego wykonawstwa projektów budowlanych, w skład którego wchodzi Oddział Generalnego Wykonawstwa w Gdańsku oraz Oddział Budownictwo Energetyczne Opole, stanowiący przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ Kodeksu cywilnego.

VIII. Informacje dotyczące zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego. (§ 91 ust. 4 pkt 7)

- Wg stanu na 31.12.2006 r. wartość zobowiązań warunkowych wyniosła 77.090 tys. zł i była wyższa w stosunku do stanu dzień 31.12.2005 r. o 23.021 tys. zł.
Wartość zobowiązań z tytułu poręczeń udzielonych przez Spółkę wyniosła na 31.12.2006 r. 386 tys. zł, natomiast wartość zobowiązań z tytułu gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych wyniosła 76.704 tys. zł (w tym na rzecz jednostek powiązanych 120 tys. zł).
- Na dzień 31.12.2006 r. Spółka posiadała należności warunkowe z tytułu otrzymanych poręczeń na łączną kwotę 101.846 tys. zł. Otrzymane poręczenia pochodziły od jednostek powiązanych.