



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ZA ROK 2006**

GDĄŃSK, CZERWIEC 2007

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE.....	4
1. NAZWA I SIEDZIBA SPÓŁKI.....	4
2. WPROWADZENIE.....	4
3. WALNE ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY	4
II. KAPITAŁ SPÓŁKI.....	7
1. KAPITAŁ ZAKŁADOWY, ILOŚĆ I RODZAJ AKCJI TWORZĄCYCH KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI.....	7
2. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	7
3. INFORMACJE O ZNANYCH SPÓŁCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZAS. AKCJONARIUSZY	8
4. POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE W STOSUNKU DO SPÓŁKI	9
5. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	9
6. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI ORAZ OGRANICZENIA W ZAKRESIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU PRZYPADAJĄCYCH NA AKCJE SPÓŁKI..	9
III. WŁADZE SPÓŁKI, STRUKTURA ORGANIZACYJNA.....	9
1. WŁADZE SPÓŁKI.....	9
1.1 Rada Nadzorcza	9
1.2 Zarząd	10
1.3 Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających	10
1.4 Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska	11
1.5 Wynagrodzenia i nagrody pieniężne otrzymane w roku obrotowym 2006 przez Zarząd i Radę Nadzorcą Spółki	11
1.6 Akcje Spółki oraz akcje i udziały w jednostkach grupy kapitałowej Spółki posiadane przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	12
2. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ	12
IV. ZATRUDNIENIE I SYTUACJA KADROWA.....	13
1. STRUKTURA ZATRUDNIENIA.....	13
2. PRZYGOTOWANIE ZAWODOWE PRACOWNIKÓW	14
V. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁKI.....	14
1. PODSTAWOWE PRODUKTY I USŁUGI.....	14
2. GŁÓWNE RYNKI ZBYTU.....	14
3. ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA	15
4. UZALEŻNIENIE SPÓŁKI OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW.....	16
5. ZNACZĄCE UMOWY DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	16

5.1 Umowy o roboty budowlane	16
5.2 Inne znaczące umowy, zdarzenia	17
5.3 Umowy o gwarancje.....	20
5.4 Umowy ubezpieczenia.....	21
5.5 Umowy z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych	21
6. KREDYTY ORAZ UMOWY PORĘCZEŃ, POŻYCZEK I BONÓW DŁUŻNYCH	22
6.1 Wysokość zadłużenia kredytowego oraz terminy wymagalności zaciągniętych kredytów	22
6.2 Umowy pożyczek i poręczeń.....	23
6.3 Bony dłużne.....	24
6.4 Umowa faktoringu.....	24
7. POWIĄZANIA KAPITAŁOWE SPÓŁKI Z INNYMI PODMIOTAMI.....	24
7.1 Zmiany w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami.....	25
8. PRZESTRZEGANIE ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO	26
9. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ SPÓŁKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI AKCJI	27
10. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI JEDNORAZOWA LUB ŁĄCZNA WARTOŚĆ KILKU TRANSAKCJI ZAWARTYCH PRZEZ DANY PODMIOT POWIĄZANY W OKRESIE 12 MIESIĘCY STANOWI WYRAŻONĄ W ZŁOTYCH RÓWNOWARTOŚĆ KWOTY 500 000 EUR.....	28
11. ISTOTNE ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	29
VI. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI ORAZ ZASADY JEGO SPORZĄDZANIA	35
1. BILANS	35
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	36
3. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	37
4. ZASADY SPORZĄDZANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	38
VII. ANALIZA FINANSOWA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	40
1. OGÓLNE WYNIKI FINANSOWE FIRMY	40
2. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	40
3. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI	40
4. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	41
5. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	41
5.1 Wskaźniki płynności finansowej	41
5.2 Wskaźniki stopnia zadłużenia (zdolność wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań)	42
VIII. PERSPEKTYWY ROZWOJU.....	42
1. STRATEGIA SPÓŁKI	42
2. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	43

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Nazwa i siedziba Spółki

Pełna nazwa (firma):	POLNORD Spółka Akcyjna
Skrót firmy:	POLNORD SA
Siedziba:	80-846 Gdańsk, ul. Na Piaskach 10
Numer KRS:	0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP:	583-000-67-67
Numer REGON:	000742457
Kod PKD w 2006:	4521

Na dzień 31.12.2006 r. Spółka posiadała 3 oddziały:

- Oddział w Eschborn, Frankfurter Str. 74-78,
- Oddział Budownictwo Energetyczne Opole w Brzeziu,
- Oddział Generalnego Wykonawstwa w Gdańsku.

1.1 Podstawowy przedmiot działalności w 2006 r.:

- realizacja kontraktów ogólnobudowlanych, głównie jako generalny wykonawca,
- specjalistyczne roboty montażowe, remonty i modernizacje w energetyce,
- eksport usług budowlanych,
- działalność deweloperska.

2. Wprowadzenie

- Rok 2006 jest ostatnim rokiem obrotowym, za który sprawozdania finansowe Spółki sporządzane są w oparciu o Ustawę o Rachunkowości. Począwszy od sprawozdań finansowych obejmujących okresy od 01.01.2007 r., Spółka sporządza je zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.
- W związku ze zmianą strategii Spółki polegającej na budowie centrum deweloperskiego Grupy Prokom, w 2007 r. zmieniony został rodzaj przeważającej działalności wg PKD z 4521 na 7011, czyli zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- W I kwartale 2007 r. POLNORD SA zbył, na rzecz Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych Pol-Aqua SA, przedsiębiorstwo stanowiące zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych Spółki, służący do prowadzenia, w ramach Oddziału Generalnego Wykonawstwa z siedzibą w Gdańsku oraz Oddziału Budownictwo Energetyczne Opole z siedzibą w Brzeziu k. Opola, działalności w zakresie generalnego wykonawstwa projektów budowlanych.

3. Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy

W roku 2006 odbyło się pięć Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy Spółki Akcyjnej POLNORD; poniżej zamieszczono informację odnośnie poszczególnych zgromadzeń akcjonariuszy, tematyki podjętych uchwał i sposobu ich realizacji :

A. XIV Nadzwyczajne WZA w dniu 23.02.2006 r. (Akt notarialny – Repertorium A nr 1385/2006):

- a) Uchwała Nr 1/2006 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego. Kapitał zakładowy został podniesiony w drodze emisji 5.000.000 akcji serii F, akcje zostały objęte w całości, podwyższenie kapitału zarejestrowano w rejestrze KRS – postanowienie Sądu z dnia 15.05.2006 r.
 - b) Uchwała Nr 2/2006 w sprawie ubiegania się o dopuszczenie akcji serii F, praw poboru akcji serii F oraz praw do akcji serii F do obrotu na rynku regulowanym i ich dematerializacji. Uchwała zrealizowana w całości, akcje serii F zostały dopuszczone do obrotu na GPW z dniem 26.05.2006 r.
 - c) Uchwała Nr 3/2006 w sprawie zmiany Statutu Spółki. Zmiany dot. § 6 Statutu odnoszącego się do kapitału zakładowego. Zmianę zarejestrowano w KRS w dniu 15.05.2006 r.
 - d) Uchwała Nr 4/2006 w sprawie przyjęcia jednolitego tekstu Statutu Spółki POLNORD S.A. Jednolity tekst Statutu został udostępniony akcjonariuszom.
- B. XV Zwyczajne WZA w dniu 29.06.2006 r. (Akt notarialny – Repertorium A nr 7094/06) :**
- a) Uchwała Nr 01 w sprawie wyboru wspólnej Komisji Uchwał i Skrutacyjnej – nie wymagała dalszych czynności prawnych.
 - b) Uchwała Nr 02 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za rok 2005 oraz Uchwała Nr 09 w sprawie podziału zysku za 2005 r. oraz z lat ubiegłych. Dnia 12.07.2006 r. stosowne dokumenty finansowe złożono w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wraz z wnioskiem o wpis wzmianki o złożonych dokumentach finansowych w rejestrze przedsiębiorców KRS. Stosownego wpisu dokonano 20.07.2006 r.
Sprawozdanie finansowe ukazało się w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski B Nr 511 z dnia 21.03.2007 r. pod poz. 2941.
 - c) Uchwały Nr od 03 do 07/2006 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółki z wykonania przez nich obowiązków oraz Uchwała Nr 08 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej Spółki. Uchwały nie wymagały podjęcia dalszych czynności prawnych.
 - d) Uchwały Nr 10 i Nr 11 w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej. W związku z rezygnacją jednego z członków Rady Nadzorczej oraz wnioskiem o odwołanie innego członka Rady odbyły się wybory uzupełniające, w których wybrano dwóch nowych członków Rady Nadzorczej, stosowny wniosek został złożony w dniu 12.07.2006 r. w Sądzie rejestrowym, postanowienie o wykreśleniu dwóch dotychczasowych i wpisaniu dwóch nowych członków Rady Nadzorczej do KRS Sąd podjął w dniu 20.07.2006 r.
- C. XV Nadzwyczajne WZA w dniu 31.08.2006 r. (Akt notarialny – Repertorium A nr 9652/06) - podjęto Uchwałę Nr 1 w sprawie przyjęcia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD SA za rok 2005. Dnia 13.09.2006 r. stosowne dokumenty finansowe Grupy Kapitałowej POLNORD złożono w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Postanowienie o przyjęciu powyższych dokumentów do akt rejestrowych Spółki wydano 18.09.2006 r.**

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej POLNORD SA ukazało się w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor Polski B Nr 488 z dnia 16.03.2007 r. pod poz. 2812.

D. XVI Nadzwyczajne WZA w dniu 15.11.2006 r. (Akt notarialny – Repertorium A nr 12883/06) :

- a) Uchwała Nr 1 w sprawie dalszego istnienia Spółki – uchwałę o dalszym istnieniu Spółki podjęto w związku z przyjęciem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD za rok 2005, zamykającego się stratą.
- b) Uchwała Nr 2 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego – uchwalono emisję 3.975.322 akcji serii G o wartości nominalnej 2,- zł każda, akcje zostały objęte w całości, podwyższenie kapitału zarejestrowano w rejestrze KRS – postanowienie Sądu z dnia 14.12.2006 r.
- c) Uchwała Nr 3 w sprawie ubiegania się o dopuszczenie akcji serii G do obrotu na rynku regulowanym i ich dematerializacji. Uchwała zrealizowana w całości, akcje serii G zostały dopuszczone do obrotu na GPW z dniem 02.02.2007 r.
- d) Uchwała Nr 4 w sprawie zmiany Statutu Spółki oraz Uchwała Nr 9 w sprawie przyjęcia jednolitego tekstu Statutu. Zmiany dot. § 6 Statutu i odnosiły się do kapitału zakładowego. Zmianę zarejestrowano w KRS w dniu 14.12.2006 r. Jednolity tekst Statutu został udostępniony akcjonariuszom.
- e) Uchwała Nr 5 w sprawie zbycia zorganizowanych części przedsiębiorstwa. WZA wyraziło zgodę na zbycie oddziałów Spółki w Eschborn i w Brzeziu k/Opola oraz Zakładu Produkcji Przemysłowej w Częstochowie.
- f) Uchwały Nr 6, 7 i 8 w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki. Dokonano wyboru dodatkowych dwóch członków Rady Nadzorczej, a w związku z rezygnacją jednego z członków Rady, ustalono liczbę członków Rady na 7 osób. Postanowienie Sądu w tej sprawie zostało wydane w dniu 05.12.2006 r.

E. XVII Nadzwyczajne WZA w dniu 04.12.2006 r. (Akt notarialny – Repertorium A nr 13953/2006) :

- a) Uchwała Nr 1 w sprawie połączenia POLNORD SA z siedzibą w Gdańsku z POLNORD-DOM Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku. Połączenie nastąpiło zgodnie z zapisami zawartymi w planie połączenia sporządzonym w dniu 30.08.2006 r. (złożony do akt KRS), postanowienie o połączeniu zostało wydane przez Sąd w dniu 22.12.2006 r., a POLNORD-DOM Sp. z o.o. została wykreślona z rejestru KRS.
- b) Uchwała Nr 2 w sprawie sporządzania przez Spółkę sprawozdań finansowych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia i ma zastosowanie do sprawozdań finansowych obejmujących okresy od 01.01.2007 r.

II. KAPITAŁ SPÓŁKI

1. Kapitał zakładowy, ilość i rodzaj akcji tworzących kapitał zakładowy Spółki

Kapitał zakładowy Spółki na 31.12.2006 r. wynosił 25.270.644,- zł i dzielił się na 12.635.322 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,- zł każda, wyemitowanych w seriach:

SERIA AKCJI	KAPITAŁ ZAKŁADOWY		
	Ilość wyemitowanych akcji (szt.)	Wartość nominalna (zł)	Rok emisji akcji
A	178 000	356 000	1991
B	307 000	614 000	1991
C	485 000	970 000	1997
D	750 000	1 500 000	1998
E	1 940 000	3 880 000	2003
F	5 000 000	10 000 000	2006
G	3 975 322	7 950 644	2006
RAZEM	12 635 322	25 270 644	-

2. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu

Co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na koniec 2005 r. i 2006 r. posiadali następujący akcjonariusze:

Stan na 31.12.2005 r.

Lp.	Akcjonariusze	Ilość akcji / głosów (szt.)	Wartość nominal. akcji (w zł)	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM INVESTMENTS SA	1 252 146	2 504 292	34,21
2.	NIHONSWI AG	781 434	1 562 868	21,35
3.	Pozostali akcjonariusze razem	1 626 420	3 252 840	44,44
	Ogółem	3 660 000	7 320 000	100,00

Stan na 31.12.2006 r.

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

Zmiany w składzie akcjonariatu w 2006 r.:

a) W wyniku emisji akcji POLNORD SA serii F:

- Prokom Investments SA – objął 1.710.581 akcji,
- Nihonswi AG - objął 1.067.532 akcji.

b) W ramach wezwania ogłoszonego przez Prokom Investments SA zawarto transakcje na 5 601 akcji POLNORD SA.

c) W związku z rejestracją przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku w dniu 14.12.2006 r. podwyższenia kapitału zakładowego POLNORD SA w wyniku emisji 3.975.322 akcji zwykłych na okaziciela serii G kierowanej do Prokom Investments SA, w dniu 20.12.2006 r. Spółka zawarła z Prokom Investments SA umowę, na podstawie której Prokom Investments SA przeniósł na POLNORD SA 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 SA 3.975.322 akcje emisji serii G.

W wyniku emisji akcji serii G, udział procentowy Nihonswi AG w kapitale i głosach na WZA POLNORD SA zmniejszył się z 21,35% do 14,63%.

Aktualny skład akcjonariatu przedstawia się następująco:

Lp.	Akcjonariusze	Ilość akcji / głosów (szt.)	Wartość nominal. akcji (w zł)	% kapitału/ głosów
1.	PROKOM INVESTMENTS SA	6 197 410	12 394 820	49,05%
2.	NIHONSWI AG	1 848 966	3 697 932	14,63%
3.	Pozostali akcjonariusze razem	4 588 946	9 177 892	36,32%
	Ogółem	12 635 322	25 270 644	100,00%

3. Informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

a) W dniu 27.03.2007 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA oraz z Osiedlem Wilanowskim Sp. z o.o., spółką zależną od Prokom Investments SA, zwanych dalej łącznie Grupą Prokom Investments, umowę inwestycyjną, na podstawie której Grupa Prokom Investments zobowiązała się do wniesienia aportem do POLNORD SA praw użytkowania wieczystego gruntów położonych w Wilanowie o łącznej powierzchni około 54 hektarów oraz udziałów w spółkach deweloperskich Robyg (15% w Robyg Wilanów II i 20% w Robyg Morena) oraz 100% w Prokom Projekt – spółce posiadającej 33% udziałów w przedsięwzięciu budowlanym prowadzonym wspólnie z TFI Skarbiec. W zamian za powyższe aporty, Grupa Prokom Investments będzie miała prawo do objęcia łącznie do 5.023.472 akcji POLNORD SA po cenie stanowiącej średnią z okresu trzech miesięcy notowań akcji POLNORD SA na GPW poprzedzających dzień podpisania umowy, tj. 126,64 zł za akcję.

b) W dniu 10.05.2007 r. POLNORD SA zawarł z Narodowym Funduszem Inwestycyjnym Progress SA (NFI Progress), Zachodnim Funduszem Inwestycyjnym NFI SA (Zachodni NFI) oraz spółką R&R ADV. SECUNDO Sp. z o.o. (Secundo), umowę inwestycyjną regulującą warunki nabycia przez POLNORD SA udziałów w spółkach zależnych od Zachodni NFI i NFI Progress, skupiających wszystkie aktywa deweloperskie NFI Progress i Zachodniego NFI w zamian za 3.375.003 akcji nowej emisji POLNORD SA emitowanych w ramach kapitału docelowego.

W zamian za wnoszone aktywa Zachodni NFI oraz SECUNDO obejmą łącznie 1.719.616 akcji nowej emisji Spółki, a NFI Progress obejmie 1.655.387 akcji nowej emisji POLNORD SA o wartości nominalnej 2,- zł. Akcje zostaną wyemitowane po cenie średniej z okresu trzech miesięcy notowań poprzedzających ustalenie warunków umowy, to jest po 157,93 zł.

4. Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Spółki

Spółka nie emitowała papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do niej.

5. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie ma programów akcji pracowniczych.

6. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki

Powyższe ograniczenia nie występują.

III. WŁADZE SPÓŁKI, STRUKTURA ORGANIZACYJNA

1. Władze Spółki

1.1 Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej na 31.12.2006 r. przedstawiał się następująco:

- | | |
|----------------------------|----------------------------------|
| 1) Ryszard KRAUZE | – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2) Bartosz JAŁOWIECKI | – Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 3) Dariusz GÓRKA | – Członek Rady Nadzorczej |
| 4) Andrzej PIETRASZKO | – Członek Rady Nadzorczej |
| 5) Andrzej PODGÓRSKI | – Członek Rady Nadzorczej |
| 6) Barbara RATNICKA-KICZKA | – Członek Rady Nadzorczej |
| 7) Zbigniew SZACHNIEWICZ | – Członek Rady Nadzorczej |

W 2006 r. wystąpiły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

➤ W dniu 21.06.2006 r. Wojciech Grzybowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem odbycia WZA POLNORD SA.

- W dniu 29.06.2006 r. ZWZA POLNORD SA odwołało Piotra Góralewskiego ze składu Rady Nadzorczej oraz powołało Ryszarda Krauze i Bartosza Jałowieckiego do składu Rady Nadzorczej.
- W dniu 31.10.2006 r. Zbigniew Okoński - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, który od dnia 03.08.2006 r. został oddelegowany przez Radę Nadzorczą do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu POLNORD SA, złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.
- W dniu 15.11.2006 r. NWZA POLNORD SA powołało do składu Rady Nadzorczej bieżącej kadencji Dariusza Górkę oraz Zbigniewa Szachniewicza.

1.2 Zarząd

Skład Zarządu na 31.12.2006 r. przedstawiał się następująco:

Zbigniew Okoński	- Prezes Zarządu
Witold Orłowski	- Wiceprezes Zarządu
Piotr Wesołowski	- Wiceprezes Zarządu
Bartłomiej Kolubiński	- Członek Zarządu

W 2006 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu:

- W dniu 27.04.2006 r. Rada Nadzorcza Spółki odwołała Wiesława Raczyńskiego z pełnienia funkcji Członka Zarządu, następnie po rozpatrzeniu rezygnacji, odwołała Andrzeja Gawrychowskiego ze składu Zarządu.
- Jednocześnie na wniosek Prezesa Zarządu, Rada Nadzorcza powołała Witolda Orłowskiego na Członka Zarządu bieżącej kadencji.
- W dniu 30.06.2006 r. Rada Nadzorcza Spółki, na wniosek Prezesa Zarządu powołała Bartłomieja Kolubińskiego na Członka Zarządu.
- W dniu 03.08.2006 r. Rada Nadzorcza Spółki odwołała Prezesa Zarządu Spółki Andrzeja Piaseckiego i oddelegowała czasowo na to stanowisko Członka Rady Nadzorczej Zbigniewa Okońskiego.
- W dniu 31.10.2006 r. Rada Nadzorcza powołała Zbigniewa Okońskiego na Prezesa Zarządu POLNORD SA. Uchwała weszła w życie z dniem 04.11.2006 r.

Aktualnie w skład Zarządu wchodzi:

Wojciech Ciurzyński	- Prezes Zarządu (od 01.06.2007 r.)
Witold Orłowski	- Wiceprezes Zarządu
Piotr Wesołowski	- Wiceprezes Zarządu
Bartłomiej Kolubiński	- Członek Zarządu

1.3 Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających

Zarząd składa się z trzech do sześciu członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Prezesa Zarządu oraz, na jego wniosek, pozostałych członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany, a także zawieszony w czynnościach z ważnych powodów przez Radę Nadzorczą. Uchwała w tej sprawie powinna zostać podjęta większością 2/3 głosów.

Odwołanie członka Zarządu nie pozbawia go roszczeń ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego dotyczącego pełnienia funkcji członka Zarządu.

Zarząd działa na podstawie obowiązujących przepisów prawa, Statutu oraz Regulaminu Zarządu.

Członkowie Zarządu reprezentują Spółkę łącznie z innym członkiem Zarządu albo prokurentem.

Do kompetencji Zarządu należą sprawy przewidziane w Kodeksie Spółek Handlowych i Statucie Spółki.

Zarząd upoważniony jest do podejmowania wszelkich decyzji nie zastrzeżonych kompetencjami innych władz Spółki. Zarząd zobowiązany jest zarządzać majątkiem i sprawami Spółki z należytą starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przestrzegać prawa, postanowień Statutu oraz uchwał powziętych przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą w granicach ich kompetencji.

Poza powyższą regulacją przepisy korporacyjne Spółki w 2006 r. nie zawierały postanowień odnośnie uprawnień osób zarządzających do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

1.4 Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska

Okres wypowiedzenia umów o pracę zawartych przez członków Zarządu wynosi 12 miesięcy, jeżeli stroną wypowiedzającą jest Spółka, a 3 miesiące, jeżeli umowę wypowiedza Członek Zarządu. Jeżeli w okresie wypowiedzenia Członek Zarządu nie będzie zobowiązany do świadczenia pracy, to wynagrodzenie przysługujące za cały okres wypowiedzenia zostanie wypłacone jednorazowo, a umowa o pracę zostanie rozwiązana z dniem dokonania wypłaty.

Przez okres 12 miesięcy od ustania zatrudnienia członek Zarządu jest zobowiązany do powstrzymania się od działalności konkurencyjnej wobec Spółki. W tym czasie przysługuje mu odszkodowanie w wysokości 50% wynagrodzenia podstawowego brutto, powiększonego o 1/12 nagród brutto otrzymanych lub należnych za ostatni rok kalendarzowy.

1.5 Wynagrodzenia i nagrody pieniężne otrzymane w roku obrotowym 2006 przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółki

ZARZĄD

Wartość wynagrodzeń wypłaconych członkom Zarządu Spółki wraz z wynagrodzeniami wypłaconymi z tytułu pełnienia funkcji w organach nadzorczych spółek zależnych:

Imię i Nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie w POLNORD SA (zł)	Wynagrodzenie z tyt. pełnienia funkcji w organach podm. zależnych	RAZEM (zł)
Zbigniew Okoński	Prezes Zarządu (od 03.08.2006)	0,00	0,00	0,00
Witold Orłowski	Wiceprezes Zarządu (od 27.04.2006)	240.162,90	29.200,98	269.363,88
Piotr Wesółowski	Wiceprezes Zarządu	309.774,69	48.816,75	358.591,44
Bartłomiej Kolubiński	Członek Zarządu	139.065,00	0,00	139.065,00

	(od 30.06.2006)			
Andrzej Piasecki	Prezes Zarządu (do 03.08.2006)	606.832,55	0,00	606.832,55
Wiesław Raczyński	Członek Zarządu (do 27.04.2006)	439.348,99	9.960,00	449.308,99
Andrzej Gawrychowski	Członek Zarządu (do 27.04.2006)	246.075,09	6.479,68	252.554,77
RAZEM		1.981.259,22	94.457,41	2.075.716,63

RADA NADZORCZA

Wartość wynagrodzeń wypłaconych członkom Rady Nadzorczej Spółki:

Imię i Nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie (zł)
Ryszard Krauze	Przewodniczący Rady Nadzorczej (od 29.06.2006)	0,00
Bartosz Jałowiecki	Sekretarz Rady Nadzorczej (od 29.06.2006)	26.265,00
Andrzej Pietraszko	Członek Rady Nadzorczej	44.009,00
Andrzej Podgórski	Członek Rady Nadzorczej	54.893,00
Barbara Ratnicka - Kiczka	Członek Rady Nadzorczej	44.009,00
Dariusz Górka	Członek Rady Nadzorczej (od 15.11.2006)	5.724,00
Zbigniew Szachniewicz	Członek Rady Nadzorczej (od 15.11.2006)	5.724,00
Zbigniew Okoński	Z-ca Przewodniczącego Rady N. (do 31.10.2006)	42.188,52
Wojciech Grzybowski	Członek Rady Nadzorczej (do 29.06.2006)	26.383,00
Piotr Góralewski	Członek Rady Nadzorczej (do 29.06.2006)	21.729,00
RAZEM		270.924,52

1.6 Akcje Spółki oraz akcje i udziały w jednostkach grupy kapitałowej Spółki posiadane przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień 31.12.2006 r. akcje POLNORD SA posiadali następujący członkowie Rady Nadzorczej:

Akcjonariusze	Liczba posiadanych akcji POLNORD SA
Dariusz Górka - Członek Rady Nadzorczej	2 240
Zbigniew Szachniewicz - Członek Rady Nadzorczej	3 350
RAZEM	5 590

W złożonych oświadczeniach, osoby zarządzające oraz pozostali członkowie Rady Nadzorczej zgłosili, że nie posiadają akcji bądź udziałów w jednostkach Grupy Kapitałowej.

2. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką

W 2006 r. miały miejsce następujące zmiany w strukturze organizacyjnej POLNORD SA:

- W związku z wdrożeniem „Ramowej procedury zarządzania projektami” wprowadzonej Zarządzeniem Nr 2/2006 Dyrektora Generalnego Spółki z dnia 31.01.2006 r. zmieniono Schemat Organizacyjny POLNORD S.A., w pionie ds.

produkcji budowlanej utworzono dwa biura realizacji produkcji budowlanej z siedzibami w Warszawie i w Gdańsku, w składzie których utworzono równolegle działające biura umów i przygotowania produkcji oraz zespoły ds. realizacji stanów surowych.

- W związku ze zmianami personalnymi w składzie Zarządu Spółki Zarządzeniem Nr 6/2006 Dyrektora Generalnego Spółki z dnia 21.08.2006 r. zlikwidowano pion fasad i eksportu, zmieniono zakres działania i nazwy stanowisk członków Zarządu kierujących pionami, utworzono także odrębne stanowisko Głównego Księgowego.

IV. ZATRUDNIENIE I SYTUACJA KADROWA

1. Struktura zatrudnienia

Na dzień 31.12.2006 r. w Spółce zatrudnionych było 496 pracowników, z tego w:

- Oddziale B.E. Opole w Brzeziu - 147 osób
- Centrali w Gdańsku - 239 osób
- Oddziale w RFN - 110 osób

W 2006 r. Spółka zatrudniała średnio 535 osób, z tego w kraju zatrudnionych było średnio 383 osoby (72% zatrudnienia ogółem), zaś w działalności eksportowej (Oddział w RFN) zatrudnienie wyniosło średnio 152 osoby (28% zatrudnionych ogółem).

Grupy zawodowe

Struktura zatrudnienia według grup zawodowych:

Stan na 31.12.2006 r.

Wyszczególnienie	Liczba osób	Struktura
- kadra kierownicza	68	14%
- pozostali pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych	159	32%
- pracownicy zatrudnieni na stanowiskach robotniczych	269	54%
Razem	496	100%

Wiek pracowników

Struktura zatrudnienia według wieku pracowników:

Stan na 31.12.2006 r.

Wyszczególnienie	Liczba osób	Struktura
- do 30 lat	63	13%
- 30 - 40 lat	104	21%
- 40 - 50 lat	151	30%
- 50 - 60 lat	157	32%
- powyżej 60 lat	21	4%
Razem	496	100%

2. Przygotowanie zawodowe pracowników

Struktura zatrudnienia według wykształcenia:

Stan na 31.12.2006 r.

Wyszczególnienie	Liczba osób	Struktura
- wyższe	159	32%
- średnie techniczne	103	21%
- średnie ogólne	14	3%
- zasadnicze zawodowe	176	35%
- podstawowe	44	9%
Razem	496	100%

V. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁKI

1. Podstawowe produkty i usługi

W 2006 r. działalność Spółki obejmowała:

- budownictwo wielkokubaturowe,
- budownictwo mieszkaniowe,
- budownictwo energetyczne,
- podwykonawstwo i remonty,
- wyroby betonowe i żelbetowe, inne przychody.

Uzyskane przychody ze sprzedaży produktów i usług w 2005 r. i 2006 r. obrazuje poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość (tys. zł)		Struktura (%)	
	2005	2006	2005	2006
Budownictwo wielkokubaturowe	147.334	150.286	44,3	53,4
Budownictwo mieszkaniowe	100.539	91.511	30,2	32,5
Budownictwo energetyczne	23.373	17.065	7,0	6,1
Roboty fasadowe	25.620	2.075	7,7	0,7
Podwykonawstwo i remonty	18.223	15.396	5,5	5,5
Wyroby betonowe i żelbetowe, inne przychody	17.485	4.929	5,3	1,8
RAZEM	332.574	281.262	100,0	100,0

W 2006 r. POLNORD SA uzyskał największe przychody w obszarze budownictwa wielkokubaturowego, którego udział w przychodach z podstawowej działalności Spółki wyniósł 53,4%.

2. Główne rynki zbytu

Głównym obszarem działalności Spółki w 2006 r. był kraj, świadczone tu usługi stanowiły 93% przychodów, pozostałe 7% to usługi eksportowe.

Na terenie kraju Spółka prowadziła działalność przede wszystkim w Trójmieście, Warszawie, Krakowie i Opolu.

Usługi eksportowe świadczone były głównie w Niemczech. Kontrakty obejmowały podwykonawstwo robót ogólnobudowlanych oraz wykonywanie prac w zakładach prefabrykacji.

W 2006 r. rozpoczęta została również działalność na rynku rosyjskim. W dniu 21.02.2006 r. Spółka podpisała umowę na wykonanie, w ramach generalnego wykonawstwa, biurowca w centrum Nowosybirsk, na zlecenie rosyjskiej firmy Otdiel Razwitija. Przychody ze sprzedaży usług budowlanych na rynku rosyjskim wyniosły 1.711 tys. zł.

Podział przychodów ze sprzedaży na rynek krajowy i zagraniczny w 2005 i 2006 przedstawia poniższe zestawienie:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość (tys. zł)		Struktura (%)	
	2005	2006	2005	2006
EKSPORT	20.894	19.393	6,3	6,9
<i>w tym Oddział w Niemczech</i>	<i>18.187</i>	<i>15.396</i>	<i>5,5</i>	<i>5,5</i>
PRODUKCJA KRAJOWA	311.680	261.869	93,7	93,1
RAZEM	332.574	281.262	100,0	100,0

Na terenie kraju działalność prowadzona była głównie przez Centralę oraz w zdecydowanie mniejszym zakresie przez Oddział B.E. Opole i Oddział w Elblągu.

Wielkość sprzedaży zrealizowana na rynku krajowym przez poszczególne jednostki przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość (tys. zł)		Struktura (%)	
	2005	2006	2005	2006
CENTRALA	246.083	200.323	78,9	76,5
ODDZIAŁ B.E. OPOLE	51.650	59.756	16,6	22,8
ODDZIAŁ w ELBLĄGU (do 30.04.06 r.)	13.947	1.790	4,5	0,7
RAZEM	311.680	261.869	100,0	100,0

3. Źródła zaopatrzenia

Spółka świadczy usługi głównie w ramach generalnego wykonawstwa. Z uwagi na to, w 2006r. Spółka korzystała przede wszystkim z dostaw usług, zaś w znacznie mniejszym zakresie z dostaw materiałów i surowców.

Wartość dostaw materiałów oraz usług w 2005 r. i 2006 r. przedstawiono poniżej:

WYSZCZEGÓLNIENIE	Wartość (tys. zł)		Struktura w %	
	2005	2006	2005	2006
DOSTAWY MATERIAŁÓW	45.133	34.543	12,9	12,4
DOSTAWY USŁUG	304.549	244.801	87,1	87,6
RAZEM	349.682	279.344	100,0	100,0

4. Uzależnienie Spółki od dostawców i odbiorców

Uzależnienie od dostawców - w 2006 r. nie wystąpiło uzależnienie Spółki od dostawców materiałów i usług.

Do głównych dostawców usług w 2006 r. należały następujące firmy:

Polprzem Sp. z o.o. – 11.754 tys. zł, Resbud SA – 8.226 tys. zł, P.W. Piast Sp. z o.o. – 7.815 tys. zł.

Uzależnienie od odbiorców - w 2006 r. głównymi odbiorcami usług POLNORD SA były następujące spółki:

- Wilanów Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wartość przychodów w ramach realizowanych umów wyniosła 52.450 tys. zł, co stanowiło ok. 18,6% przychodów ze sprzedaży produktów i usług,
- PPUP Poczta Polska Centrum Infrastruktury Regionalnej w Gdańsku. Wartość przychodów w ramach realizowanej umowy wyniosła 38.495 tys. zł, co stanowiło ok. 13,7% przychodów ze sprzedaży produktów i usług,

5. Znaczące umowy dla działalności Spółki

5.1 Umowy o roboty budowlane

W 2006 r. Spółka podpisała następujące znaczące umowy o roboty budowlane:

- 17.02.2006 r. z państwowym przedsiębiorstwem użyteczności publicznej Poczta Polska Centrum Infrastruktury Regionalnej w Gdańsku na kwotę 72.011.090,- zł netto. Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych dotyczących budowy Centrum Ekspedycyjno-Rozdzielczego Poczty Polskiej w Gdańsku zlokalizowanego w Pruszczu Gdańskim przy ul. Kupieckiej i Handlowej.
- 20.02.2006 r. z Otdiel Razvitija Sp. z o.o. z siedzibą w Nowosybirsku (Rosja). Przedmiotem umowy, zmienionej aneksem z dnia 03.07.2006 r., jest wykonanie w ramach generalnego wykonawstwa budynku administracyjnego (Centrum Biznesu) z podziemnym parkingiem i stacją transformatorową przy ul. Oktiabrskaja Magistral w Centralnej Dzielnicy Nowosybirsk. Wynagrodzenie netto wynosi 474.534.282,- ruble.
- 20.03.2006 r. z Arctic Paper Kostrzyn SA z siedzibą w Kostrzynie nad Odrą. Przedmiotem umowy jest dostawa oraz instalacja urządzeń mechanicznych w ramach projektu budowy nowej elektrociepłowni gazowej dla Arctic Paper Kostrzyn SA. Wynagrodzenie netto za przedmiot umowy wynosi 7.950.000,- zł.
- 26.04.2006 r. z KBP-3 Sp. z o.o. z siedzibą w Zabierzowie. Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie budynku biurowego Kraków Business Park 400 w Zabierzowie k. Krakowa. Wynagrodzenie netto za przedmiot umowy wynosi 37.150.000,- zł.
- 23.05.2006 r. z TK Polska Operations SA z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem umowy jest wykonanie projektu, roboty budowlane i wybudowanie przez POLNORD SA jako generalnego wykonawcę Centrum Handlowo-Usługowego „Galeria Biała” w Białymstoku w stanie pod klucz. Wynagrodzenie za przedmiot umowy wynosi

35.000.000,- EUR netto, co stanowi 138.677.000,- zł. Dnia 04.09.2006 r. aneksem do umowy została zmieniona waluta rozliczeniowa z EUR na PLN oraz zwiększono wartość kontraktu. Wynagrodzenie za przedmiot umowy wynosi 145.000.000,- zł plus należny podatek VAT.

- 27.06.2006 r. z Wilanów Investments Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem umowy jest wykonanie przez POLNORD SA robót budowlanych polegających na wybudowaniu budynku mieszkalnego w Zespole Zabudowy Mieszkaniowej „Nowy Wilanów” w Warszawie i oddanie budynku do użytkowania. Wynagrodzenie ryczałtowe za przedmiot umowy wynosi 32.100.000,- zł netto.
- 03.07.2006 r. z Edbud Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie inwestycji pn. „Zespół mieszkalno-usługowy Jantar Bis-Budynek B” w Warszawie przy ul. Bora-Komorowskiego róg Meissnera. Wynagrodzenie netto za przedmiot umowy wynosi 27.641.500,- zł.
- 30.11.2006 r. z KBP-2 Sp. z o.o. z siedzibą w Brzeziu. Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych, powyżej poziomu „zero” wraz z robotami wykończeniowymi i uzupełnieniem uzbrojenia terenu, związanych z budową budynku biurowego Kraków Business Park 200 w Zabierzowie. Wynagrodzenie netto za przedmiot umowy wynosi 33.908.812,- zł.
- 15.12.2006 r. z Bovis Lend Lease Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem umowy jest budowa fabryki gumy do żucia w Skarbimierzu dla Cadbury Polska Sp. z o.o. Wynagrodzenie netto za przedmiot umowy wynosi 60.939.626,- zł netto, przy czym kwota ta ma charakter orientacyjny, służący do weryfikacji zakresu przedmiotu umowy w oparciu o dokumentację techniczną. Spółka szacuje, że wartość wynagrodzenia wyniesie ok. 45.000.000,- zł netto.

5.2 Inne znaczące umowy, zdarzenia

a) znaczące umowy:

- 03.08.2006 r. POLNORD SA zawarł z PROKOM Investments SA umowę inwestycyjną, która określa warunki koncentracji działalności deweloperskiej Grupy Prokom, w POLNORD SA. Koncentracja działalności deweloperskiej w POLNORD nastąpiła, między innymi, poprzez nabycie przez POLNORD SA wszystkich posiadanych przez PROKOM Investments SA udziałów w Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiących 49% w kapitale zakładowym i głosach na jej Zgromadzeniu Wspólników.
- 08.08.2006 r. oraz w dniu 03.10.2006 r. POLNORD SA zawarł umowy pożyczki z PROKOM Investments SA. Realizując postanowienia Umowy Inwestycyjnej z dnia 03.08.2006 r., PROKOM Investments SA udzielił POLNORD SA pożyczki w wysokości 20.000.000,- zł oraz 17.000.000,- zł, w celu umożliwienia Spółce podjęcia działań związanych z przygotowaniem do wspólnej realizacji przedsięwzięć deweloperskich.
- 27.10.2006 r. POLNORD SA przystąpił do zawartych pomiędzy FADESA IMMOBILIARIA a PROKOM Investments SA 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.
 - 30.10.2006 r. została zawarta z PROKOM Investments SA umowa pożyczki, na podstawie której PROKOM Investments SA udzielił POLNORD SA pożyczki w wysokości 22.700.000,- zł. W dniu 30.11.2006 r. zawarto aneks na podstawie, którego POLNORD SA zwrócił część pożyczki w wysokości 6.616.542,95 zł.
 - 20.11.2006 r. zawarta została z PROKOM Investments SA, w ramach subskrypcji prywatnej, umowa objęcia akcji, zgodnie z którą POLNORD SA zaoferował 3.975.322 akcji zwykłych serii G, po cenie emisyjnej 28,- zł za jedną akcję, które zostały objęte przez PROKOM Investments SA 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.
 - 20.12.2006 r. Spółka zawarła z PROKOM Investments SA umowę, na podstawie której PROKOM Investments SA przeniósł na POLNORD SA 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 SA 3.975.322 akcje emisji serii G.
- Wartość ewidencyjna powyższych udziałów w księgach rachunkowych POLNORD SA wynosi 123,5 mln zł.

b) inne zdarzenia:

- 24.02.2006 r. Spółka otrzymała informację od PROKOM Investments SA z siedzibą w Gdyni o nabyciu od spółki Zakłady Ogrodnicze "C. Ulrich" założone w 1805 roku w Warszawie SA z siedzibą w Warszawie wierzytelności przysługującej tej Spółce od POLNORD SA w wysokości 4.800.000,- zł.
- 15.05.2006 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zarejestrował podwyższenia kapitału zakładowego POLNORD SA. Kapitał zakładowy został podwyższony z 7.320.000,- zł do 17.320.000,- zł w wyniku emisji 5.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 2,- zł każda.
- 31.05.2006 r. sprzedana została nieruchomość położona w Szklarskiej Porębie przy ul. Wzgórze Paderewskiego 12. Nabywcą nieruchomości jest HERMES Sp. z o. o. z siedzibą we Włoszakowicach. Za przedmiotową nieruchomość składającą się z zespołu budynków hotelowo-gastronomicznych (pow. użytk. 2.210,4 m²) i gruntu (pow. 7.503 m²) ustalono cenę brutto w wysokości 4.794.600 zł (netto 3.930.000,- zł). Wartość ewidencyjna w księgach rachunkowych POLNORD SA zbytej nieruchomości wynosiła 5.245.715,50 zł.

- 18.09.2006 r. PROKOM Investments SA (Wzywający) ogłosił Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji POLNORD SA. Wzywający, w wyniku Wezwania zamierzał uzyskać 1.400.000 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co odpowiada 1.400.000 akcji POLNORD SA tj. 16,16% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki oraz akcji Spółki. Akcje objęte Wezwaniem nabywane były po cenie 27,23 zł za jedną akcję. W ramach wezwania zawarto transakcje na 5.601 sztuk akcji POLNORD SA.
- 14.12.2006 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA. 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 SA dzieli się na 12.635.322 akcji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 2,- zł każda. Ogólna liczba głosów, wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji, wynosi 12.635.322 głosy.
- 22.12.2006 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zarejestrował połączenie POLNORD SA i POLNORD-DOM Sp. z o.o. Połączenie Spółek nastąpiło w drodze przejęcia przez POLNORD SA z siedzibą w Gdańsku (spółka przejmująca) POLNORD-DOM Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (spółka przejmowana, w 100% zależna od POLNORD SA) 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 SA, jednak bez wydawania przez POLNORD SA współnikom POLNORD-DOM Sp. z o.o. w zamian swoich akcji. Połączenie nastąpiło na poziomie sprawozdania jednostkowego POLNORD SA, POLNORD DOM Sp. z o.o. do dnia 22.12.2006 r. był spółką zależną od POLNORD SA objętą konsolidacją metodą pełną.

c) znaczące umowy i zdarzenia w podmiotach zależnych:

- 25.05.2006 r. POLNORD-DOM Sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku na podstawie aktu notarialnego nabył nieruchomość stanowiącą działkę o pow. 3,2553 ha położoną w Gdańsku przy ul. Przywidzkiej za cenę netto 4.557.420,- zł. Sprzedającym nieruchomość było Towarzystwo Inwestycyjne „Investing” SA z siedzibą w Gdańsku.
- 25.05.2006 r. POLNORD-DOM Sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku na podstawie aktu notarialnego sprzedał nieruchomość stanowiącą działki o łącznej pow. 4,6191 ha oraz udział w prawie własności jednej z działek odpowiadający obszarowi 2,0703 ha położonych w Gdańsku Szadółkach-Południowych za cenę netto 4.850.000,- zł. Kupującym nieruchomość było Towarzystwo Inwestycyjne „Investing” SA z siedzibą w Gdańsku.
- 14.06.2006 r. pomiędzy inwestorami: POLNORD-DOM Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku a Przedsiębiorstwem Budowlanym "KOKOSZKI" SA z siedzibą w Gdańsku podpisana została Umowa o wspólnym wykonaniu przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą "Osiedle WILANOWSKA" – etap III w Gdańsku przy ul. Łódzkiej, obejmującego wybudowanie domów wielorodzinnych wraz z infrastrukturą, których realizacją budowlaną zajmie się P.B. "KOKOSZKI" SA. Wartość robót budowlanych

ww. przedsięwzięcia strony ustaliły na kwotę netto 9.508.490,- zł. W związku z powyższym POLNORD-DOM Sp. z o.o. jako współudziałowiec (50% udziału) w ww. przedsięwzięciu zapłaci na rzecz P.B. "KOKOSZKI" SA połowę ustalonej wartości robót tj. 4.754.245,- zł powiększonej o należny podatek VAT.

- 22.06.2006 r. POLNORD-DOM Sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku na podstawie aktu notarialnego nabył nieruchomość stanowiącą działkę o pow. 3,3572 ha położoną we wsi Bartąg koło Olsztyna za cenę netto 6.710.000,- zł. Sprzedającym nieruchomość były osoby fizyczne.
- 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 SA) a Przedsiębiorstwem Budowlanym KOKOSZKI SA 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.

5.3 Umowy o gwarancje

W 2006 r. POLNORD SA zawarł następujące znaczące umowy o gwarancje:

- 16.02.2006 r. porozumienie o współpracy z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia SA z siedzibą w Sopocie. Na podstawie porozumienia Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia SA udzieliło ubezpieczeniowej gwarancji należytego wykonania umowy i usunięcia wad lub usterek na kwotę 8.785.352,98 zł. Beneficjentem gwarancji jest p.p.u.p. "Poczta Polska" Centrum Infrastruktury Oddział Regionalny w Gdańsku.
- 27.04.2006 r. TU ALLIANZ Polska SA z siedzibą w Warszawie na podstawie aneksu do umowy o udzielenie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego, zawartej w dniu 07.04.2004 r. na kwotę 5.000.000,- zł, przedłużył do dnia 12.04.2007 r. możliwość wykorzystania ww. limitu.
- 13.06.2006 r. z PZU SA z siedzibą w Warszawie "Umowę zlecenia o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych" w ramach odnawialnego limitu w kwocie 20.000.000,- zł na okres od 13.06.2006 r. do 12.06.2007 r.
- 29.09.2006 r. z NORDEA Bank Polska SA z siedzibą w Gdyni, o udzielenie gwarancji zwrotu zaliczki w wysokości 17.690.000,- zł oraz gwarancji dobrego wykonania umowy w wysokości 14.500.000,- zł. Beneficjentem gwarancji jest TK Operations SA.

Na dzień 31.12.2006 r. wartość zobowiązań z tytułu czynnych gwarancji wyniosła 76.704.092,47 zł.

5.4 Umowy ubezpieczenia

POLNORD SA w 2006 r. zawarł następujące umowy ubezpieczenia:

- W dniu 02.10.2006 r. Polisę od Odpowiedzialności Cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, na sumę ubezpieczeniową 5.000.000,- EUR Sopockiego Towarzystwa Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA
- W dniu 29.09.2006 r. Umowę Generalną Ubezpieczenia Ryzyk Budowlanych. Ochroną ubezpieczeniową na podstawie ww. umowy objęte są kontrakty budowlano-montażowe z zakresu budownictwa ogólnego, inżynierii lądowej i budownictwa energetycznego realizowanych na terenie Polski. Umowa została zawarta z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA jako ubezpieczycielem prowadzącym i Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń SA jako współubezpieczycielem.
- W dniu 09.11.2006 r. Polisę ubezpieczenia mienia z TUiR WARTA S.A. w Gdyni – w zakresie: ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk (budynki i budowle, wyposażenie, maszyny, urządzenia, elektronarzędzia, środki obrotowe, gotówka, kontenery, barakowozy i rusztowania), oraz ubezpieczenie sprzętu elektronicznego od wszystkich ryzyk. Miejsce ubezpieczenia: Gdańsk ul. Na Piaskach 10, Gdańsk ul. Marynarki Polskiej 75 a, Elbląg ul. Lotnicza 2 oraz place budów realizowanych kontraktów.
- 27.12.2006 r. Polisę ubezpieczenia mienia z TUiR CIGNA STU S.A. – w zakresie: ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, obejmuje: Budynek Z -59 - Brzezie koło Opola, Budynek K-63 - Brzezie koło Opola, Hala produkcyjna - Częstochowa, ul. Żyzna 9 oraz urządzenia i wyposażenie, oraz ubezpieczenia mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku (środki trwałe, gotówka) i ubezpieczenie sprzętu elektronicznego.

5.5 Umowy z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych

W dniu 31.08.2006 r. Rada Nadzorcza POLNORD SA dokonała wyboru BDO Polska Sp. z o.o. (obecnie BDO Numerica Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie jako podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych POLNORD SA za I półrocze 2006 i rok 2006 oraz sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej POLNORD za te same okresy.

W związku z powyższym w dniu 07.09.2006 r. Spółka zawarła umowę z BDO Polska Sp. z o.o. (obecnie BDO Numerica Sp. z o.o.). Przedmiotem umowy jest świadczenie usług dotyczących badania ww. sprawozdań finansowych. Wynagrodzenie umowne wynosi 180.000,- zł netto, w tym za badanie skonsolidowanego sprawozdania półrocznego za 2006 r. wynosi 25.000,- zł.

BDO Polska Sp. z o. o. (obecnie BDO Numerica Sp. z o.o.) świadczyło usługi dotyczące badania sprawozdań finansowych jednostkowych i skonsolidowanych za I półrocze 2005 r. i rok 2005 - wynagrodzenie umowne wyniosło 150.000,- zł netto, w tym za badanie skonsolidowanego sprawozdania półrocznego za 2005 r. wyniosło 20.000,- zł.

Ponadto, Spółka korzystała w 2006 r. z usług BDO Polska Sp. z o.o. (obecnie BDO Numerica Sp. z o.o.) dotyczących prac nad sporządzeniem prospektów emisyjnych:

- akcji serii F – wynagrodzenie umowne za usługi wyniosło 50.000,- zł netto,
- akcji serii G – wynagrodzenie umowne za usługi wyniosło 20.000,- zł netto.

6. Kredyty oraz umowy poręczeń, pożyczek i bonów dłużnych

6.1 Wysokość zadłużenia kredytowego oraz terminy wymagalności zaciągniętych kredytów

Na 31.12.2006 r. stan zadłużenia kredytowego wyniósł 45.812.131,87 zł, z tego w:

- 1) NORDEA BANK POLSKA SA w Gdyni – 4.170.000,- zł. *
- 2) DZ Bank Polska SA w Warszawie – 1.966.511,45 zł. *
- 3) BRE Bank SA Oddział w Gdańsku – 10.860.000,- zł.*
- 4) BRE Bank SA Oddział w Gdańsku – 8.300.000 USD, tj. 24.157.150,- zł.
Terminy spłat: 30.09.2007 r. – 2.700.000 USD, 31.12.2007 r. – 2.700.000 USD, 31.03.2008 r. - 2.900.000 USD.
- 5) PKO BP I Oddział w Gdańsku – 1.475.564,23 zł. W dniu 21.02.2007 r. kredyt został spłacony.
- 6) BGK SA Oddział w Gdańsku – 3.015.540,- zł. W dniu 29.03.2007 r. kredyt został spłacony.
- 7) BANQUE PSA Finance SA Oddział w Polsce w Warszawie – 53.440,40 zł.
- 8) Ford Bank AG w Kolonii – 29.736,32 EUR, tj. 113.925,79 zł.

*Kredyty weszły w skład zobowiązań przedsiębiorstwa, które zostało zbyte POL-AQUA SA w dniu 30.03.2007 r.

W ciągu 2006 r. Spółka zawarła następujące aneksy do istniejących umów lub nowe umowy kredytowe:

- 26.01.2006 r. DZ Bank Polska SA z siedzibą w Warszawie na podstawie aneksu do umowy kredytowej - kredyt w rachunku bieżącym z dnia 04.12.2000 r. udzielił kredytu na finansowanie bieżącej działalności w wysokości 2.500.000,- zł z ostatecznym terminem spłaty na dzień 30.06.2006 r. Następnie, kolejnymi aneksami zmniejszono wysokość kredytu do kwoty 2.000.000,- zł oraz ustalono termin spłaty na 31.07.2007 r.
- 22.02.2006 r. NORDEA Bank Polska SA z siedzibą w Gdyni aneksem do Umowy Kredytowej o udzielenie kredytu obrotowego z dnia 2 kwietnia 2001 r., zmienił harmonogram spłaty pozostałej części kredytu w wysokości 5.590.000,- zł, ustalając ostateczny termin spłaty na dnia 31.12.2008 r.
- 28.02.2006 r. KREDYT Bank SA z siedzibą w Warszawie aneksem do umowy kredytowej nr G3/RB/056/2001 z dnia 19.12.2001r., zmienił harmonogram spłaty pozostałej części kredytu w wysokości 3.000.000 zł, przedłużając ostateczny termin spłaty kredytu do dnia 31.12.2006 r. – kredyt został spłacony.
- 29.03.2006 r. BRE Bank SA z siedzibą w Warszawie Oddział Korporacyjny Gdańsk na podstawie umowy o kredyt obrotowy dewizowy udzielił kredytu w wysokości 8.300.000,- USD (27.124.400,- zł) z ostatecznym terminem spłaty przypadającym na

dzień 31.03.2008 r. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie robót budowlano-montażowych budynku administracyjnego (Centrum Biznesu) w Nowosybirsku (Rosja).

- 06.12.2006 r. BRE Bank SA z siedzibą w Warszawie, Oddział Korporacyjny Gdańsk udzielił kredytu odnawialnego w wysokości nie przekraczającej 36.000.000,- zł, z ostatecznym terminem spłaty przypadającym na dzień 31.03.2007 r. W 2007 r. aneksami została zmniejszona kwota kredytu do 25.000.000,- zł oraz wydłużony termin spłaty do dnia 30.06.2007 r. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów związanych z budową Centrum Ekspedycyjno-Rozdzielczego Poczty Polskiej w Gdańsku zlokalizowanego w Pruszczu Gdańskim.

6.2 Umowy pożyczek i poręczeń

W 2006 r. Spółka nie udzieliła żadnemu podmiotowi poręczeń.

Na dzień 31.12.2006 r. zobowiązania Spółki z tytułu umów pożyczek i weksli wynosiły 75.153.457,05 zł (bez odsetek).

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data	Kwota (w zł)	Kwota do spłaty na dzień 31.12.2006 (w zł)	Termin spłaty	Oprocentowanie
Polnord Invest ¹	Polnord	21.10.2004	6.050.000	5.870.000	do 20.10.2009	WIBOR 6 M + 2,5% marży
Prokom Investments SA ²	Polnord	18.04.2005	2.500.000	2.500.000	nieokreślony	7,5%
Prokom Investments SA ²	Polnord	19.04.2005	2.300.000	2.300.000	nieokreślony	7,5%
AB Media Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Polnord	04.05.2005	5.000.000	5.000.000	nieokreślony	7,5%
Prokom Investments ³	Polnord	12.07.2005	5.000.000	5.000.000	nieokreślony	7,5%
Prokom Investments	Polnord	08.08.2006	20.000.000	20.000.000	w ciągu 30 dni po otrzymaniu przez Spółkę wezwania od Prokom Investments	4,75%
AB Media Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Polnord	16.08.2005	1.400.000	1.400.000	nieokreślony	7,5%
Prokom Investments	Polnord	03.10.2006	17.000.000	17.000.000	w ciągu 30 dni po otrzymaniu przez Spółkę wezwania od Prokom Investments	5,20%

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data	Kwota (w zł)	Kwota do spłaty na dzień 31.12.2006 (w zł)	Termin spłaty	Oprocentowanie
Prokom Investments	Polnord	30.10.2006	22.700.000	16.083.457,05	w ciągu 30 dni po otrzymaniu przez Spółkę wezwania od Prokom Investments	5,50%

¹Na zabezpieczenie pożyczki udzielonej przez Polnord-Invest Spółka wystawiła weksel in blanco.

²W dniu 24 lutego 2006 r. Spółka otrzymała od Prokom Investments informację o nabyciu przez Prokom Investments od Zakładów Ogrodniczych „C. ULRICH” SA wierzytelności wobec POLNORD SA w łącznej wysokości 4.800.000 zł (2.300.000 zł oraz 2.500.000 zł).

³W dniu 24 sierpnia 2006 r. pomiędzy AB Media Sp. z o.o. (dawniej AB Investments Sp. z o.o.) oraz Prokom Investments zawarto porozumienie, na mocy którego w dniu zawarcia przedmiotowego porozumienia AB Media Sp. z o.o. zindosowała na Prokom Investments weksel własny wystawiony w dniu 12 lipca 2005 r. przez Spółkę na rzecz AB Media Sp. z o.o. opiewający na kwotę 5.000.000 zł.

Podstawą umów pożyczki z AB Media Sp. z o.o. (dawniej AB Investments Sp. z o.o.) są weksle wystawione przez Spółkę. Prokom Investments nabył w dniu 24 lutego 2006 r. weksle od Zakładów Ogrodniczych „C. ULRICH” SA.

6.3 Bony dłużne

W 2004 r. POLNORD SA zawarł umowę Planu Bonów Dłużnych wraz z aneksami z RAIFFEISEN Bank Polska SA Umowa dotyczy wielokrotnego pozyskiwania środków pieniężnych w wysokości do 16.500.000 zł na czas określony tj. do 09.04.2009 r. Wartość zobowiązania z tytułu bonów dłużnych na 31.12.2006 r. wyniosła 4.900.000,- zł.

6.4 Umowa faktoringu

W dniu 25.10.2006 r. Spółka zawarła umowę faktoringu pełnego z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA w Warszawie, Regionalny Oddział Korporacyjny w Gdańsku. Na podstawie umowy, PKO BP SA zobowiązuje się do nabywania wierzytelności pieniężnych POLNORD SA przysługujących z tytułu umów świadczenia usług budowlanych. PKO BP SA będzie nabywać ww. wierzytelności, których łączna kwota nie przekroczy odnawialnego limitu wynoszącego 12.000.000,- zł do 24.10.2007 r.

7. Powiązania kapitałowe Spółki z innymi podmiotami

Według stanu na dzień 31.12.2006 r. POLNORD SA był udziałowcem lub akcjonariuszem w następujących spółkach:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość udziałów (akcji) w zł	% kapitału/głosów
1.	POLNORD – INVEST Sp. z o. o.	Warszawa	11.867.000	100 %
2.	POLNORD – WYROBY BETONOWE Sp. z o. o.	Elbląg	5.500.000	100 %
3.	WENEDA Sp. z o. o.	Opole	3.440.000	100 %
4.	OSIEDLE ZIELONE – NIERUCHOMOŚCI Sp. z o. o.	Gdynia	226.000	100 %
5.	PP-T „Promor” Sp. z o. o.	Gdańsk	200.000	100 %
6.	PD Development Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100 %

7.	POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o. o.	Gdańsk	50.000	100 %
8.	PMK BAU UND BAUBETREUUNGS GmbH	Eschborn (Niemcy)	36.468	60 %
9.	Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o. o.	Sopot	26.000	51,5 %
10.	PLP Development Group Z.S.A.	Nowosybirsk (Rosja)	1.103.525	50 %
11.	FADESA PROKOM POLSKA Sp. z o.o.	Warszawa	8.134.000	49 %
12.	HYDROSSPOL Sp. z o. o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30 %
13.	POILEN Sp. z o. o. w likwidacji	Warszawa	749.900	24,91 %
14.	CENTROMOR SA	Gdańsk	37.800	0,75 %
15.	Agencja Rozwoju Pomorza SA	Gdańsk	20.000	0,2 %
16.	Międzynarodowe Targi Gdańskie SA	Gdańsk	3.150	0,1 %

7.1 Zmiany w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami

W 2006 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych POLNORD SA z innymi podmiotami:

- 30.06.2006 r. POLNORD SA dokonał sprzedaży 29.962 udziałów Lubelskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego w Lublinie Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie stanowiących 99,87% kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników za cenę 1.447.200,- zł. Wartość ewidencyjna sprzedanych udziałów w księgach rachunkowych POLNORD SA wynosiła 416.263,- zł,
- 10.07.2006 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego spółki POLNORD – Wydawnictwo OSKAR Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku. Nominalna wartość udziałów przed rejestracją podwyższenia kapitału Spółki wynosiła 4.000,- zł,
- postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 12.09.2006 r. dokonano rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego POLNORD - WYROBY BETONOWE Sp. z o.o. o kwotę 500.000,- zł, tj. z kwoty 5.000.000,- zł do kwoty 5.500.000,- zł, pokrytego wkładem niepieniężnym (aportem) w postaci ruchomości stanowiących dotychczasowe wyposażenie zlikwidowanego Oddziału POLNORD SA w Elblągu,
- 12.10.2006 r. POLNORD SA zawiązał spółkę pod firmą PD Development Sp. z o.o., w której objął 100 % kapitału zakładowego spółki. 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,
- na mocy umowy przeniesienia udziałów z dnia 20.12.2006 r. (zmienionej aneksem nr 1 w dniu 21.12.2006 r.) POLNORD SA nabył od PROKOM Investments SA 162.690 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą FADESA PROKOM POLSKA Sp. z o.o., o wartości nominalnej 8.134.000,- zł, dających prawo do udziału w wysokości 49 % w kapitale zakładowym i głosach na zgromadzeniu wspólników, w zamian za akcje POLNORD SA serii G,

- 22.12.2006 r. nastąpiło połączenie Spółek POLNORD SA i POLNORD-DOM Sp. z o.o. w drodze przejęcia POLNORD-DOM Sp. z o.o. przez POLNORD SA bez podwyższania kapitału zakładowego POLNORD SA.

8. Przestrzeganie zasad ładu korporacyjnego

W dniu 28.06.2006 r. Zarząd wydał oświadczenie o treści następującej:

Oświadczenie

w sprawie: przestrzegania w Spółce zasad ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie pod nazwą: „Dobre praktyki w spółkach publicznych w 2005 r.”.

Na podstawie § 27 ust. 2 i 3 z zw. z ust. 1 Regulaminu Giełdy oraz Uchwałą Nr 44/1062/2004 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA i Uchwałą Nr 445/2004 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA Zarząd Spółki Akcyjnej POLNORD, zwanej dalej Spółką, **o ś w i a d c z a**, co następuje:

1. Deklaruje się, że Spółka przyjęła do przestrzegania wszystkie zasady zawarte w dokumencie pod nazwą: „Dobre praktyki w spółkach publicznych w 2005 r.”, wprowadzonym powyższymi uchwałami władz Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA, za wyjątkiem zasady 9, 14, 20, 28, 40 i 46 oraz częściowo zasady 43 – w związku z nieprzestrzeganiem zasady 28.
 - wyjaśnienie odnośnie nieprzestrzegania zasady 9:
Spółka podziela przekonanie leżące u podstaw tej zasady, nie może jednak zagwarantować, że zawsze wszyscy członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej będą mogli uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu. Spółka będzie także podejmować starania, aby w Walnym Zgromadzeniu przy omawianiu sprawozdań finansowych był obecny biegły rewident lub osoba posiadająca odpowiednią wiedzę w zakresie spraw finansowych Spółki celem udzielenia wyjaśnień uczestnikom Walnego Zgromadzenia;
 - wyjaśnienie odnośnie nieprzestrzegania zasady 14:
W regulaminie Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy przyjętym do stosowania w Spółce ustalono, że zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad może zapaść jedynie w przypadku gdy zaistnieją istotne przyczyny, określone w szczegółowo umotywowanym wniosku złożonym przez jednego lub kilku akcjonariuszy. Ponadto ustalono, że nie można skreślić z porządku obrad lub zaniechać rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariusza. W opinii Spółki powyższe rozwiązanie zapewnia właściwą ochronę interesów akcjonariuszy. Uwzględniając opinię Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA, wyrażoną w piśmie z dnia 13.06.2005 r., według której prawidłowa implementacja zasady 14 wymaga dokonania w tym przedmiocie zmian w Statucie, Spółka postanawia nie dokonywać implementacji powyższej zasady;
 - wyjaśnienie odnośnie nieprzestrzegania zasady 20:
Spółka stwierdza, iż skład personalny organu Spółki jakim jest Rada Nadzorcza powinien możliwie najlepiej odzwierciedlać strukturę właścicielską w akcjonariacie

Spółki, tym samym umożliwiając właściwą i efektywną kontrolę realizacji strategii i koncepcji działalności Spółki, jak również należyte zabezpieczenie interesów akcjonariuszy. Uprzywilejowywanie pozycji członków niezależnych w podejmowaniu uchwał przez Radę może - zdaniem Spółki - przyczynić się do ograniczenia wykonywania praw właścicielskich przez akcjonariuszy;

- wyjaśnienie odnośnie nieprzestrzegania zasady 28, 40, 43 i 46:

Zarząd Spółki stoi na stanowisku, że wewnętrzne dokumenty Spółki, w szczególności takie jak np.: regulamin organizacyjny Spółki, regulaminy Rady Nadzorczej i Zarządu oraz inne tego typu dokumenty stanowią efekt doświadczeń i dorobku Spółki, zatem w interesie Spółki nie leży – zdaniem Zarządu – ujawnianie i publiczna dostępność wewnętrznych rozwiązań organizacyjnych, które z mocy prawa nie muszą być udostępniane, a w pewnych sytuacjach mogą być wykorzystywane przeciw interesom Spółki, np. przez jej konkurentów. Zarząd Spółki nie widzi potrzeby szerokiego rozpowszechniania powyższych dokumentów poprzez strony internetowe. Akcjonariusze Spółki mają pełny dostęp do dokumentów niezbędnych im do oceny działalności Spółki i jej organów, w tym do raportów kwartalnych, sprawozdań rocznych, Statutu i regulaminu obrad WZA. W indywidualnych, uzasadnionych przypadkach Zarząd będzie mógł wydać zgodę na przekazanie poszczególnych podstawowych regulacji wewnętrznych zainteresowanym osobom prawnym lub fizycznym, które na piśmie zwrócą się o ich udostępnienie.

Władze Spółki nie widzą również potrzeby powoływania w ramach Rady Nadzorczej Spółki osobnych Komitetów (Komisji), gdyż sprawy dotyczące audytów stanowią przedmiot pracy wszystkich członków Rady, natomiast sprawy wynagrodzeń członków organu zarządzającego i nadzorującego w Spółce rozstrzygnięte są zgodnie z wewnętrznymi regulacjami korporacyjnymi w sposób trwały i nie podlegają zmianom w dłuższych okresach czasu. W związku z nie przyjęciem zasady 28, dotyczącej wewnętrznego trybu prac Rady Nadzorczej, Spółka postanowiła uchylić się od przyjęcia w całości zasady 43.

2. Wedle najlepszej wiedzy Zarządu Spółki w obecnej chwili nie istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące lub mogące wskazywać na nieprzestrzeganie w Spółce zadeklarowanych do przestrzegania zasad.
3. Stanowisko Spółki odnośnie niniejszego oświadczenia Zarząd Spółki przedstawia po przeprowadzeniu konsultacji z Radą Nadzorczą Spółki i głównymi Akcjonariuszami Spółki.

9. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji akcji

a) Emisja akcji serii F

W dniu 23.02.2006 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy POLNORD SA podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 5.000.000 akcji serii F o wartości nominalnej 2,- zł i cenie emisyjnej 10,- zł, z prawem poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy ustalonym na dzień 31.03.2006 r.

Pozyskane w ten sposób środki zostały wykorzystane zgodnie z celem emisji, czyli na rozwój działalności deweloperskiej, restrukturyzację zadłużenia oraz rozwój działalności na rynku rosyjskim.

b) Emisja akcji serii G

W dniu 15.11.2006 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy POLNORD SA podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 3.975.322 akcji zwykłych serii G o wartości nominalnej 2,- zł i cenie emisyjnej 28,- zł. Powyższe akcje zostały objęte przez PROKOM Investments SA, w zamian za wkład niepieniężny w postaci 162.680 udziałów w kapitale zakładowym Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o.

10. Transakcje z podmiotami powiązanymi, jeżeli jednorazowa lub łączna wartość kilku transakcji zawartych przez dany podmiot powiązany w okresie 12 miesięcy stanowi wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500 000 EUR

- W dniu 01.02.2006 r. POLNORD SA jako pożyczkobiorca zawarł z POLNORD-DOM Sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku (podmiot zależny) jako pożyczkodawcą umowę pożyczki w kwocie 2.000.000,- zł z terminem spłaty do 30.06.2006 r. Wysokość oprocentowania pożyczki nie odbiegała od warunków powszechnie stosowanych. Pożyczka została spłacona 30.04.2006 r.
- W dniu 16.02.2006 r. spółka zależna POLNORD –DOM Sp. z o. o. udzieliła poręczenia weksla wystawionego przez POLNORD SA stanowiącego zabezpieczenie zobowiązania w wysokości 8.785.352,98 zł z tytułu umowy o gwarancję ubezpieczeniową udzieloną przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia SA. Poręczenie ważne jest do czasu wygaśnięcia zobowiązania wynikającego z udzielonej gwarancji tj. do dnia 03.03.2010 r.
- W dniu 13.06.2006 r. POLNORD–DOM Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (spółka zależna) poręczył 5 weksli in blanco do łącznej kwoty 7.000.000,- zł. Weksle wystawione są przez POLNORD SA i stanowią zabezpieczenie umowy z PZU SA, która dotyczy udzielania gwarancji ubezpieczeniowych w ramach odnawialnego limitu w kwocie 20.000.000,- zł na okres od 13.06.2006 r. do 12.06.2007 r. Poręczenie jest ważne do dnia wygaśnięcia zobowiązań z tytułu udzielanych gwarancji.
- W dniu 08.08.2006 r. została zawarta z PROKOM Investments SA (główny akcjonariusz) umowa pożyczki, na podstawie której PROKOM Investments SA udzielił POLNORD SA pożyczki w wysokości 20.000.000,- zł.
- W dniu 03.10.2006 r. została zawarta z PROKOM Investments SA umowa pożyczki, na podstawie której PROKOM Investments SA udzielił POLNORD SA pożyczki w wysokości 17.000.000,- zł.
- W dniu 30.10.2006 r. została zawarta z PROKOM Investments SA umowa pożyczki, na podstawie której PROKOM Investments SA udzielił POLNORD SA pożyczki w wysokości 22.700.000,- zł. W dniu 30.11.2006 r. zawarto aneks na podstawie, którego POLNORD SA zwrócił część pożyczki w wysokości 6.616.542,95 zł. Warunki finansowe umów nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych.
- PROKOM Investments SA udzielił następujących poręczeń:

- w dniu 05.12.2006 r. w wysokości 36.000.000,- zł, wraz z naliczonymi od tej kwoty odsetkami i innymi kosztami, za zobowiązania Spółki z tytułu udzielonego przez BRE Bank SA kredytu odnawialnego do wysokości nie przekraczającej 36.000.000,- zł. Poręczenie wygasa z chwilą całkowitej spłaty zadłużenia Spółki wynikającego z ww. umowy kredytu.
- w dniu 05.12.2006 r. do łącznej kwoty 920.000,- zł za zobowiązania Spółki z tytułu udzielonej przez Nordea Bank Polska SA gwarancji do wysokości 916.137,43 zł. Poręczenie jest ważne do dnia 18 sierpnia 2010 r.
- w dniu 05.12.2006 r. do łącznej kwoty 820.000,- zł za zobowiązania Spółki z tytułu udzielonej przez Nordea Bank Polska SA gwarancji do wysokości 817.806,88 zł. Poręczenie jest ważne do dnia 14 lipca 2010 r.
- w dniu 02.10.2006 r. w wysokości 17.690.000,- zł, wraz z naliczonymi od tej kwoty odsetkami i innymi kosztami, za zobowiązania Spółki z tytułu udzielonej przez Nordea Bank Polski SA gwarancji w wysokości 17.690.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 31 grudnia 2007 r.
- w dniu 02.10.2006 r. w wysokości 14.500.000,- zł, wraz z naliczonymi od tej kwoty odsetkami i innymi kosztami, za zobowiązania Spółki z tytułu udzielonej przez Nordea Bank Polski SA gwarancji w wysokości 14.500.000,- zł. Poręczenie jest ważne do dnia 31 grudnia 2007 r.
- w dniu 29.03.2006 r. w wysokości 8.300.000 USD wraz z naliczonymi od tej kwoty odsetkami i innymi kosztami za zobowiązania Spółki z tytułu udzielonego przez BRE Bank SA kredytu z dnia 29.03.2006 r. w wysokości 8.300.000,- USD. Poręczenie jest bezterminowe.
- Prokom Software SA w dniu 16.02.2006 r. udzielił poręczenia do kwoty 2.300.000,- zł na rzecz Sopockiego Towarzystwa Ubezpieczeń Ergo Hestia SA w Sopocie jako gwaranta za zobowiązania Spółki jako wystawcy weksla in blanco wystawionego z tytułu Porozumienia o współpracy z dnia 16.02.2006 r., w ramach którego wystawiona została gwarancja należytego wykonania umowy i usunięcia wad lub usterek. Poręczenie jest ważne do wygaśnięcia odpowiedzialności gwaranta z tytułu udzielonych gwarancji w ramach ww. porozumienia.

11. Istotne zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono roczne sprawozdanie finansowe

✓ Umowa inwestycyjna z Grupą Prokom Investments

W dniu 27.03.2007 r. POLNORD SA zawarł z Prokom Investments SA oraz z Osiedlem Wilanowskim Sp. z o.o., spółką zależną od Prokom Investments SA, zwanych dalej łącznie Grupą Prokom Investments, umowę inwestycyjną, na podstawie której Grupa Prokom Investments zobowiązała się do wniesienia aportem do POLNORD SA praw użytkowania wieczystego gruntów położonych w Wilanowie o łącznej powierzchni około 54 hektarów oraz udziałów w spółkach deweloperskich Robyg (15% w Robyg Wilanów II i 20% w Robyg

Morena) oraz 100% w Prokom Projekt – spółce posiadającej 33% udziałów w przedsięwzięciu budowlanym prowadzonym wspólnie z TFI Skarbiec. Strony uzgodniły, że cena 1m² wnoszonych gruntów wynosi 1.100 zł za m², zaś łączna wartość udziałów w spółkach deweloperskich została określona na 40 mln zł. W zamian za powyższe aporty, Grupa Prokom Investments będzie miała prawo do objęcia łącznie do 5.023.472 akcji POLNORD SA po cenie stanowiącej średnią z okresu trzech miesięcy notowań akcji POLNORD SA na GPW poprzedzających dzień podpisania umowy, tj. 126,64 zł za akcję.

Na nabytych w powyższy sposób gruntach Spółka zamierza zrealizować następujące projekty:

- (1) zespół mieszkaniowy i mieszkaniowo - usługowy o łącznej powierzchni użytkowej ponad 300 tys. m²;
- (2) Park Technologiczny – jeden z największych projektowanych centrów biznesowych w Polsce realizowany na obszarze 14 ha, o powierzchni biurowej ok. 180 tys. m²;
- (3) Kompleks Mieszkaniowo – Usługowo - Handlowy Miasteczko Wilanów – projekt realizowany na powierzchni 12,8 ha, o planowanej powierzchni użytkowej ok. 90 tys. m².

✓ **Zbycie Przedsiębiorstwa Generalnego Wykonawstwa**

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

Łączna cena sprzedaży za Przedsiębiorstwo wyniosła 100 mln zł.

Transakcja została rozliczona w księgach Spółki według bilansu zbywanego Przedsiębiorstwa sporządzonego na dzień 31.03.2007 r. Pozostałe warunki sprzedaży Przedsiębiorstwa zostały określone w Umowie Zobowiązującej z dnia 10.02.2007 r. Zgodnie z postanowieniami Umowy Zobowiązującej, Spółce będzie przysługiwało prawo pierwszeństwa do wykorzystania zasobów i potencjału wykonawczego generalnego wykonawstwa Pol-Aqua SA dla realizacji projektów deweloperskich realizowanych przez Spółkę, na warunkach rynkowych.

Jednocześnie, w związku z przejęciem, za zgodą Spółki, przez Prokom Investments SA długu Pol-Aqua SA z tytułu Umów Sprzedaży w zakresie zapłaty ceny sprzedaży za Przedsiębiorstwo, Spółka zawarła z Prokom Investments SA w dniu 30.03.2007 r. umowę, na mocy której strony dokonały ze skutkiem na dzień 31.03.2007 r. potrącenia wszystkich wierzytelności przysługujących Prokom Investments SA w stosunku do Spółki (z tytułu umów pożyczek, wystawionych weksli własnych oraz wyemitowanych bonów dłużnych) z wierzytelności przysługującej Spółce w stosunku do Prokom Investments SA w związku z powyższym przejęciem długu, do łącznej wysokości 73.868.936,05 zł. Pozostała część wierzytelności Spółki w stosunku do Prokom Investments SA w wysokości 26.131.063,95 zł, która nie uległa umorzeniu w wyniku powyższego potrącenia została zapłacona w dniu 19.04.2007 r.

✓ **Umowa kredytowa**

W dniu 22.03.2007 r. POLNORD SA zawarł z DZ Bank Polska SA z siedzibą w Warszawie umowę kredytową, na podstawie której, Bank udziela Spółce kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 18.000.000,- zł do 31.03.2008 r.

Kredyt przeznaczony jest na finansowanie działalności bieżącej Spółki.

✓ **List intencyjny z China International Industry and Commerce Co. Ltd.**

W dniu 04.04.2007 r. POLNORD SA podpisał List intencyjny z China International Industry and Commerce Co. Ltd z siedzibą w Pekinie ("CIIC"), dotyczący współpracy stron w ramach realizacji dużych przedsięwzięć deweloperskich oraz budowy dróg i autostrad w Polsce.

W ramach podpisanego Listu intencyjnego strony ustaliły, że będą współdziałały w projektach deweloperskich realizowanych przez Spółkę, w szczególności w zakresie dostaw materiałów budowlanych oraz zasad korzystania z potencjału wykonawczego CIIC w projektach realizowanych przez Grupę POLNORD oraz inne podmioty z Grupy Kapitałowej Prokom Investments SA.

Spółka będzie koordynowała współpracę CIIC z pozostałymi podmiotami z Grupy Kapitałowej Prokom Investments SA, a w szczególności z Pol-Aqua SA, w ramach budowy dróg i autostrad.

Przedmiotem Listu intencyjnego jest także podjęcie przez Spółkę i CIIC współpracy przy realizacji obiektów biurowych o powierzchni co najmniej 30 000 m² i ich wynajmie dla przedstawicielstw firm chińskich rozpoczynających działalność w Polsce, w ramach realizowanego przez Spółkę projektu deweloperskiego Park Technologiczny w Wilanowie. Spółka planuje rozpoczęcie rozmów z CIIC na temat nowych projektów inwestycyjnych i deweloperskich w Chinach.

✓ **Umowa inwestycyjna z Funduszami**

W dniu 10.05.2007 r. POLNORD SA zawarł z Narodowym Funduszem Inwestycyjnym Progress SA (NFI Progress), Zachodnim Funduszem Inwestycyjnym NFI SA (Zachodni NFI) oraz spółką R&R ADV. SECUNDO Sp. z o.o. (Secundo, a razem z NFI Progress i Zachodni NFI, - Wnoszący), umowę inwestycyjną regulującą warunki nabycia przez POLNORD SA udziałów w spółkach zależnych od Zachodni NFI i NFI Progress, skupiających wszystkie aktywa deweloperskie NFI Progress i Zachodniego NFI w zamian za 3.375.003 akcji nowej emisji POLNORD SA emitowanych w ramach kapitału docelowego.

Zgodnie z postanowieniami Umowy Inwestycyjnej POLNORD SA nabędzie:

- (i) od Zachodni NFI – 100% udziałów w spółce Praga z Okna Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Praga z Okna”), w tym 99% udziałów za pośrednictwem spółki West Development Sp. z o.o., do której to spółki należy prawo wieczystego użytkowania gruntu o powierzchni 8,2 ha przy ul. Mińskiej w Warszawie oraz własność budynków posadowionych na tym gruncie; na nieruchomości należącej do Pragi z Okna planuje się wybudowanie osiedla mieszkaniowego obejmującego 138.000 m² PUM;
- (ii) od Secundo - 100% udziałów w spółce Fabryka PZO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Fabryka PZO”), do której to spółki należy prawo użytkowania

wieczystego działek o łącznej powierzchni 1,1 ha przy ul. Grochowskiej w Warszawie oraz własność budynków posadowionych na tym gruncie; na nieruchomości należącej do Fabryki PZO planuje się przedsięwzięcie deweloperskie - adaptację przemysłowych zabudowań na luksusowe apartamenty (lofty) oraz powierzchnie usługowe w przemysłowej architekturze o łącznej planowanej wielkości 18.000 m2 PUM;

- (iii) od Zachodni NFI - 100 % udziałów w spółce Mińska Development Sp. z o.o. siedzibą w Warszawie („Mińska Development”), do której to spółki należy prawo użytkowania wieczystego działki o powierzchni 0,9 ha oraz udział we współużytkowaniu wieczystym działki przy ul. Mińskiej 25 w Warszawie oraz 41% udział we własności budynku użytkowego o powierzchni użytkowej 3.800 m2, posadowionego na tym gruncie;
- (iv) od NFI Progress - 100% udziałów w spółce celowej R. AND. R.A. DUO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („DUO”), która to spółka w wykonaniu zobowiązań objętych Umową Inwestycyjną nabędzie akcje spółki VIS-Inwestycje SA z siedzibą w Warszawie („VIS”) stanowiące razem 45,14% kapitału zakładowego VIS oraz uprawniające do 45,14% głosów na walnym zgromadzeniu VIS; do VIS należy prawo użytkowania wieczystego działek o łącznej powierzchni 8,1 ha przy ul. Kasprzaka w Warszawie, na których to nieruchomościach planowane jest rozpoczęcie przedsięwzięcia deweloperskiego – osiedla mieszkaniowego o wielkości ok. 145.000 m2 PUM;
- (v) od NFI Progress - 100% udziałów w spółce Progress Inwestycje Jedyńka Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu („Progres Jedyńka”), która to spółka w wykonaniu zobowiązań objętych Umową Inwestycyjną nabędzie następujące nieruchomości we Wrocławiu: a) działki o łącznej powierzchni 27,5 ha zlokalizowane przy ul. Karmelkowej w południowej części Wrocławia, na której to nieruchomości przewiduje się budowę obiektów komercyjnych o szacowanej wielkości ok. 270.000 m2 powierzchni użytkowej; b) prawo użytkowania wieczystego działek o łącznej powierzchni 3,9 ha zlokalizowanych przy ul. Góralskiej, na której to nieruchomości planuje się wybudowanie osiedla mieszkaniowego obejmującego 36.000 m2 PUM; c) prawa użytkowania wieczystego działki o powierzchni 0,55 ha zlokalizowanej przy ul. Kolejowej oraz własność naniesień na niej posadowionych, na której to działce planuje się budowę obiektu komercyjnego o łącznej powierzchni użytkowej 29.900 m2; d) prawo własności stylowej kamienicy w centrum Wrocławia przy ul. Zapolskiej, która planuje się adaptować na luksusowy apartamentowiec obejmujący powierzchnie 5.300 m2 PUM.

Szacowana łączna powierzchnia użytkowa wymienionych powyżej projektów deweloperskich wynosi 573.000 m2. W zamian za wnoszone aktywa Zachodni NFI oraz SECUNDO obejmą łącznie 1.719.616 akcji nowej emisji Spółki, a NFI Progress obejmie 1.655.387 akcji nowej emisji POLNORD SA o wartości nominalnej 2,- zł. Akcje zostaną wyemitowane po cenie średniej z okresu trzech miesięcy notowań poprzedzających ustalenie warunków umowy, to jest po 157,93 zł.

✓ **Umowa przedwstępna nabycia nieruchomości w Łodzi przy ul. Kominiarskiej**

W dniu 17.05.2007 r. POLNORD SA zawarł z osobą fizyczną umowę przedwstępną sprzedaży, na podstawie której kupi, za cenę wynoszącą 45,0 mln zł, prawo użytkowania wieczystego gruntu o łącznej powierzchni 1,9474 ha, położonego w Łodzi, przy ul. Kominiarskiej wraz z prawem własności posadowionych na tym gruncie zabudowań.

Na powyższym gruncie POLNORD SA zamierza zrealizować projekt deweloperski polegający na budowie zespołu mieszkaniowego o łącznej powierzchni min. 40 tys. m² PUM, zgodnie z wydaną już decyzją ustalającą warunki zabudowy tego terenu.

✓ **Nabycie udziałów w VGG-Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o.**

W dniu 23.05.2007 r. POLNORD SA zawarł umowę przyrzeczoną, na podstawie której nabył 100% udziałów w spółce pod firmą VGG-Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi za cenę 3.240.000,- EUR, tj. 12.226.140,- zł. Kapitał zakładowy VGG-Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o., na dzień zawarcia umowy, dzieli się na 55.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 2.750.000,- zł.

VGG-Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości o obszarze 7.941 m² położonej w Łodzi przy ul. Senatorskiej, oraz właścicielem budynków posadowionych na tej nieruchomości. Nieruchomość jest jedynym istotnym składnikiem majątkowym VGG-Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o.

Na powyższym gruncie POLNORD SA zamierza zrealizować projekt deweloperski polegający na budowie budynku mieszkalnego o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m² PUM, zgodnie z wydaną już decyzją ustalającą warunki zabudowy tego terenu.

✓ **Umowa przedwstępna nabycia nieruchomości w Łodzi przy ul. Żeligowskiego**

W dniu 24.05.2007 r. POLNORD SA zawarł z "ŁÓDŹ-BUDUJEMY" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę przedwstępną sprzedaży, na podstawie której kupi, za cenę wynoszącą 41.557.000,- zł nieruchomość, stanowiącą niezabudowaną działkę gruntu o obszarze 1,9202 ha położoną w Łodzi, przy ul. Żeligowskiego.

Na powyższym gruncie POLNORD SA zamierza zrealizować projekt deweloperski polegający na budowie zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z towarzyszącymi usługami, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 29 tys. m², zgodnie z wydaną już decyzją ustalającą warunki zabudowy tego terenu.

✓ **Zawiązanie spółek celowych w Łodzi i Warszawie**

W dniu 31.05.2007 r., w celu realizacji projektów deweloperskich, POLNORD SA zawiązał trzy spółki celowe, w których objął 100% udziałów.

- Spółka pod firmą POLNORD-ŁÓDŹ II Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi powołana została w celu realizacji projektu deweloperskiego polegającego na budowie zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego z towarzyszącymi usługami, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 29 tys. m², zgodnie z wydaną już decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, na gruncie położonym w Łodzi, przy ul. Żeligowskiego.
- Spółka pod firmą POLNORD-ŁÓDŹ III Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi powołana została w celu realizacji projektu deweloperskiego polegającego na budowie zespołu

mieszkaniowego o łącznej powierzchni min. 40 tys. m² PUM, zgodnie z wydaną już decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, na gruncie położonym w Łodzi, przy ul. Kominiarskiej.

- Spółka pod firmą POLNORD WARSZAWA-WILANÓW I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie powołana została w celu realizacji projektu deweloperskiego polegającego na budowie zespołu mieszkaniowego i mieszkaniowo – usługowego o łącznej powierzchni użytkowej ok. 33 tys. m², zgodnie z obowiązującym miejscowym planem, na gruntach o łącznej powierzchni 3,38 ha położonych w Warszawie Wilanowie.

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

VI. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI ORAZ ZASADY JEGO SPORZĄDZANIA

1. Bilans

(zł)

A K T Y W A	Stan na 31.12.2005	Stan na 31.12.2006	P A S Y W A	Stan na 31.12.2005	Stan na 31.12.2006
A. Aktywa trwałe	80 092 904,03	195 432 011,73	A. Kapitał (fundusz) własny	-39 004 827,62	76 700 583,65
I. Wartości niematerialne i prawne	76 287,55	23 672,80	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	7 320 000,00	25 270 644,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	76 287,55	23 672,80	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	35 406 558,05	178 910 540,07
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	5 850,81	12 296 566,87
II. Rzeczowe aktywa trwałe	5 904 117,37	12 172 456,64	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	380 973,00	418 913,00
1. Środki trwałe	5 895 617,37	12 172 456,64	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	868 996,35	-84 015 222,62
a/ grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	94 442,20	2 094 519,48	VIII. Zysk (strata) netto	-82 987 205,83	-56 180 857,68
b/ budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 147 819,51	8 116 956,91	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
c/ urządzenia techniczne i maszyny	1 231 124,05	719 607,09	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	241 971 619,19	350 653 551,32
d/ środki transportu	305 915,11	1 125 491,06	I. Rezerwy na zobowiązania	25 831 961,00	16 456 011,16
e/ inne środki trwałe	116 316,50	115 882,09	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 281 526,59	2 094 418,72
2. Środki trwałe w budowie	8 500,00	0,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 179 597,45	991 016,66
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	- długoterminowa	1 179 597,45	991 016,66
III. Należności długoterminowe	899 585,00	499 585,00	- krótkoterminowa	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	899 585,00	499 585,00	3. Pozostałe rezerwy	23 370 836,96	13 370 575,78
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	- długoterminowe	689 613,41	767 876,42
IV. Inwestycje długoterminowe	64 652 277,20	158 428 726,63	- krótkoterminowe	22 681 223,55	12 602 699,36
1. Nieruchomości	13 702 072,18	10 761 977,06	II. Zobowiązania długoterminowe	27 884 007,36	20 525 660,67
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych	6 020 000,00	5 870 000,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	50 950 205,02	147 666 749,57	2. Wobec pozostałych jednostek	21 864 007,36	14 655 660,67
a/ w jednostkach powiązanych	50 896 650,02	147 613 194,57	a/ kredyty i pożyczki	20 878 022,49	14 351 635,25
- udziały lub akcje	49 611 299,00	146 048 199,98	b/ z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	c/ inne zobowiązania finansowe	0,00	304 025,42
- udzielone pożyczki	1 285 351,02	1 564 994,59	d/ inne	985 984,87	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	III. Zobowiązania krótkoterminowe	148 459 785,68	226 309 514,30
b/ w pozostałych jednostkach	53 555,00	53 555,00	1. Wobec jednostek powiązanych	12 980 809,12	82 236 566,72
- udziały lub akcje	53 555,00	53 555,00	a/ z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 937 093,56	10 240 137,17
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	- do 12 miesięcy	1 937 093,56	9 875 323,55
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	- powyżej 12 miesięcy	0,00	364 813,62
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	b/ inne	11 043 715,56	71 996 429,55
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek	134 920 967,82	143 597 196,71
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 560 636,91	24 307 570,66	a/ kredyty i pożyczki	8 035 577,45	31 460 496,62
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 560 636,91	24 307 570,66	b/ z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	12 200 000,00	4 900 000,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	c/ inne zobowiązania finansowe	1 778 565,37	1 605 618,10
B. Aktywa obrotowe	122 873 887,54	231 922 123,24	d/ z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	108 111 624,73	99 553 872,58
I. Zapasy	7 389 821,99	55 457 249,27	- do 12 miesięcy	90 061 937,91	85 641 425,37
1. Materiały	4 367 100,99	234 560,17	- powyżej 12 miesięcy	18 049 686,82	13 912 447,21
2. Półprodukty i produkty w toku	1 800 558,14	18 167 444,75	e/ zaliczki otrzymane na dostawy	1 902,73	0,00
3. Produkty gotowe	675 549,39	874 284,17	f/ zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	29 056 002,43	g/ z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 729 670,82	4 631 106,67
5. Zaliczki na dostawy	546 613,47	7 124 957,75	h/ z tytułu wynagrodzeń	1 033 287,65	1 044 866,62
II. Należności krótkoterminowe	91 317 576,46	104 554 383,10	i/ inne	2 030 339,07	401 236,13
1. Należności od jednostek powiązanych	11 692 181,73	2 592 003,11	3. Fundusze specjalne	558 008,74	475 750,87
a/ z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 819 006,37	2 592 003,11	IV. Rozliczenia międzyokresowe	39 795 865,15	87 362 365,19
- do 12 miesięcy	2 671 730,81	851 216,76	1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	2 147 275,56	1 740 786,35	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	39 795 865,15	87 362 365,19
b/ inne	6 873 175,36	0,00	- długoterminowe	767 000,00	
2. Należności od pozostałych jednostek	79 625 394,73	101 962 379,99	- krótkoterminowe	39 028 865,15	87 362 365,19
a/ z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	75 060 974,89	95 451 351,92			
- do 12 miesięcy	63 284 290,86	86 822 894,50			
- powyżej 12 miesięcy	11 776 684,03	8 628 457,42			
b/ z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 377 002,53	4 859 271,85			
c/ inne	1 187 417,31	1 651 756,22			
d/ dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00			
III. Inwestycje krótkoterminowe	11 210 851,28	46 121 175,35			
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 210 851,28	46 121 175,35			
a/ w jednostkach powiązanych	0,00	0,00			
- udziały lub akcje	0,00	0,00			
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00			
- udzielone pożyczki	0,00	0,00			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00			
b/ w pozostałych jednostkach	37 961,15	0,00			
- udziały lub akcje	37 961,15	0,00			
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00			
- udzielone pożyczki	0,00	0,00			
- inne krótkotrwałe aktywa finansowe	0,00	0,00			
c/ środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 172 890,13	46 121 175,35			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 172 890,13	46 121 175,35			
- inne środki pieniężne	0,00	0,00			
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 955 637,81	25 789 315,51			
AKTYWA RAZEM	202 966 791,57	427 354 134,97	PASYWA RAZEM	202 966 791,57	427 354 134,97

2. Rachunek zysków i strat

(zł)

Rachunek zysków i strat	Za okres	
	01.01.-31.12.2005	01.01.-31.12.2006
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	334 628 364,48	278 134 229,63
- od jednostek powiązanych	20 252 563,33	-746 202,17
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	332 574 279,37	281 262 421,59
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-188 839,48	-6 128 774,77
III. Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby	1 820 585,50	2 549 032,62
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	422 339,09	451 550,19
B. Koszty działalności operacyjnej	390 825 829,89	324 849 300,75
I. Amortyzacja	1 378 652,25	1 108 730,63
II. Zużycie materiałów i energii	46 929 352,25	36 742 031,38
III. Usługi obce	304 548 573,11	244 861 214,35
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 116 244,84	1 010 110,60
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	24 929 006,18	28 388 404,39
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	4 720 290,61	5 174 533,56
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	6 799 725,67	7 153 601,07
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	403 984,98	410 674,77
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-56 197 465,41	-46 715 071,12
D. Pozostałe przychody operacyjne	15 060 887,00	12 045 680,60
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	4 010 036,94	143 486,64
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	11 050 850,06	11 902 193,97
E. Pozostałe koszty operacyjne	39 548 436,89	22 940 617,38
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	446 055,71	9 823,46
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	11 506 930,97	56 886,07
III. Inne koszty operacyjne	27 595 450,21	22 873 907,85
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-80 685 015,30	-57 610 007,90
G. Przychody finansowe	3 437 043,18	7 612 469,79
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	83 701,90	1 393,00
- od jednostek powiązanych	83 701,90	0,00
II. Odsetki, w tym:	1 349 571,31	952 181,45
- od jednostek powiązanych	26 470,02	92 167,12
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	1 030 937,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	2 003 769,97	5 627 958,34
H. Koszty finansowe	10 535 066,26	21 358 985,97
I. Odsetki, w tym:	7 292 591,71	14 814 256,29
- dla jednostek powiązanych	503 954,20	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	3 242 474,55	6 544 729,68
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	-87 783 038,38	-71 356 524,08
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	176 975,61	227 303,91
I. Zyski nadzwyczajne	194 451,32	227 336,91
II. Straty nadzwyczajne	17 475,71	33,00
K. Zysk (strata) brutto (I+/-J)	-87 606 062,77	-71 129 220,17
L. Podatek dochodowy	-4 618 856,94	-14 948 362,49
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00
N. Zysk (strata) netto (K-L-M)	-82 987 205,83	-56 180 857,68

W tym oszacowane przychody i koszty działalności przewidzianej do zaniechania w 2007 r. wynoszą: przychody: 291.516.000 zł; koszty: 348.323.000 zł; wynik: -56.807.000 zł.

3. Rachunek przepływów pieniężnych

(zł)

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH za okres od 01.01.2006 do 31.12.2006		
A. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ) - metoda pośrednia *)	01.01.-31.12.2005	01.01.-31.12.2006
I. Zysk (strata) netto	-82 987 205,83	-56 180 857,68
II. Korekty razem	72 380 794,30	-27 688 844,84
1. Amortyzacja	1 378 652,25	1 594 905,16
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	679 743,55	-1 671 726,16
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 859 318,50	12 833 017,62
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-8 258 129,12	-1 164 600,18
5. Zmiana stanu rezerw	18 773 952,34	-9 873 486,23
6. Zmiana stanu zapasów	5 230 298,49	-6 609 704,27
7. Zmiana stanu należności	2 223 421,42	-12 095 647,24
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	16 091 846,08	-5 739 196,27
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	30 401 690,79	-7 171 942,73
10. Inne korekty		2 209 535,46
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-10 606 411,53	-83 869 702,52
B. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	9 506 754,43	5 650 550,09
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	9 010 036,94	134 957,09
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		4 067 000,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	407 915,49	1 448 593,00
a) w jednostkach powiązanych	406 746,58	1 447 200,00
b) w pozostałych jednostkach	1 168,91	1 393,00
- zbycie aktywów finansowych		
- dywidendy i udziały w zyskach	1 168,91	1 393,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki		
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne	88 802,00	
II. Wydatki	8 465 931,51	2 608 525,61
1. Nabycie składników wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	216 663,41	845 326,13
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		721 568,28
3. Na aktywa finansowe, w tym:	7 365 012,02	1 041 631,20
a) w jednostkach powiązanych	7 365 012,02	657 600,20
b) w pozostałych jednostkach	0,00	384 031,00
- nabycie aktywów finansowych		
- udzielone pożyczki długoterminowe		384 031,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	884 256,08	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+/-II)	1 040 822,92	3 042 024,48
C. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	31 119 018,79	159 357 451,20
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		48 269 876,42
2. Kredyty i pożyczki	30 329 748,79	107 139 694,59
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		3 100 000,00
4. Inne wpływy finansowe	789 270,00	847 880,19
II. Wydatki	20 733 090,79	43 578 084,94
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	16 635 831,64	29 346 972,97
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		10 400 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		399 757,14
8. Odsetki	3 102 004,04	3 431 354,83
9. Inne wydatki finansowe	995 255,11	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	10 385 928,00	115 779 366,26
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO, RAZEM (AIII+/-BIII+/-CIII)		
	820 339,39	34 951 688,22
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	805 612,75	34 948 285,22
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	14 726,64	3 403,00
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	10 367 277,38	11 172 890,13
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F+/- D), w tym:	11 172 890,13	46 121 175,35
- o ograniczonej możliwości dysponowania	4 454 901,92	3 634 382,45

4. Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego

Przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za 2006 r. przyjęto zasady zgodne z Ustawą o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (z późniejszymi zmianami), Polityką Rachunkowości Spółki, Kodeksem Spółek Handlowych oraz Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.

Wycena aktywów i pasywów:

- 1) Środki trwałe w budowie – według kosztów związanych z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- 2) Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych – według cen nabycia pomniejszonych o odpisy spowodowane trwałą utratą ich wartości lub według wartości godziwej. Wartość w cenie nabycia może być przeszacowana do wartości równej cenie rynkowej danego aktywa. Różnicę z przeszacowania odnosi się na kapitał z aktualizacji wyceny.
- 3) Inwestycje krótkoterminowe – według cen nabycia lub ceny rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa, zaś krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek, według wartości godziwej.
- 4) Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne przyjmowane są do ewidencji ilościowo – wartościowej od wartości 1 000,- zł. Poniżej tej wartości są ewidencjonowane jak materiały. Środki trwałe od wartości 1 000,- zł do wartości 3 500,- zł umarzane są w 100% w momencie wydania ich do użytkowania, powyżej 3 500,- zł umarzane są liniowo w czasie zgodnie z planem amortyzacji.

Wartość środków oraz wartości niematerialnych i prawnych umarzanych jednorazowo może być podniesiona zgodnie z obowiązującymi przepisami. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości po aktualizacji wyceny pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości oraz powiększonych o koszty ulepszenia polegające na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodujące, że wartość użytkowa po zakończeniu ulepszenia przewyższa początkową wartość użytkową środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej.

- 5) Należności i udzielone pożyczki wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności (pomniejszone o odpisy aktualizujące).
- 6) Materiały zużywane do produkcji zaliczane są w ciężar kosztów na podstawie dowodów RW (w przypadku materiałów wydawanych z magazynu) oraz faktur (w przypadku materiałów kierowanych bezpośrednio na określoną budowę). Materiały wyceniane są według ceny zakupu i wydawane z magazynu zgodnie z zasadą FIFO (pierwsze przyszło – pierwsze wyszło).
- 7) Koszty zakupu są odnoszone w ciężar kosztów w miesiącu ich powstania, tj. nie są aktywowane.

- 8) Wyroby gotowe wyceniane są według planowanego kosztu wytworzenia, a występujące odchylenia rozlicza się na koniec okresu sprawozdawczego proporcjonalnie do ilości rozchodowanych wyrobów. Wycena ta nie może być wyższa od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.
- 9) Koszty ewidencjonowane są według rodzaju (zespół „4”), a także według miejsca poniesienia (zespół „5”).
- 10) Koszt własny sprzedaży robót budowlano-montażowych wyceniany jest w oparciu o koszty kontraktów określonych proporcjonalnie do zaawansowania robót na podstawie okresowo uaktualnianych preliminarzy.
- 11) Zobowiązania wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty.
- 12) Środki pieniężne, kapitały, wyemitowane papiery wartościowe oraz pozostałe aktywa i pasywa wyceniane są według wartości nominalnej.
- 13) Powstałe w wyniku wyceny na dzień bilansowy:
 - a) różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, papierów wartościowych zalicza się do przychodów lub kosztów operacji finansowych,
 - b) nadwyżkę ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi dotyczącymi jednej waluty w zakresie wyceny pozostałych aktywów i pasywów zalicza się do kosztów operacji finansowych,
 - c) nadwyżkę dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi w zakresie pozostałych aktywów i pasywów zalicza się do przychodów operacji finansowych.
- 14) Powstałe różnice kursowe w ciągu roku obrotowego wynikają z wyceny następujących składników majątkowych:
 - a) środków pieniężnych, udziałów i papierów wartościowych – po średnim kursie NBP na dzień bilansowy,
 - b) pozostałych aktywów i pasywów – po obowiązującym na dzień przeprowadzenia operacji średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Prezesa NBP, chyba że dowód odprawy celnej wyznacza inny kurs.
Różnice te odnoszone są na przychody lub koszty z operacji finansowych.
- 15) Spółka tworzy następujące rezerwy:
 - a) na należności wątpliwe – w kwocie nie zabezpieczonej,
 - b) na roboty poprawkowe:
 - ryczałtowa – w wielkości określonej procentowo od przerobu – rozwiązywana jest po upływie okresu gwarancyjnego (obciąża pozostałe koszty operacyjne),
 - celowa – na kwoty oszacowanych kosztów robót poprawkowych na poszczególnych kontraktach (obciąża koszty kontraktów),
 - c) na odprawy emerytalne,
 - d) na nagrody jubileuszowe,
 - e) na badanie bilansu,
 - f) na utraconą wartość majątku trwałego i obrotowego,
 - g) na podatek dochodowy od osób prawnych – rezerwa dodatnia i ujemna.

Zasady rachunku kosztów:

Koszty bezpośrednie kontraktów budowlanych i fasadowych odnoszone są w ciężar kontraktów na podstawie dokumentów źródłowych.

Przychody z tytułu robót budowlano – montażowych dla kontraktów długoterminowych (powyżej sześciu miesięcy od momentu rozpoczęcia robót) – przychody ustalane są na podstawie stopnia zaawansowania robót mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia kontraktu do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania kontraktu.

Dla potrzeb określenia podstawy wymiaru podatku dochodowego od osób prawnych są wystawiane faktury sprzedaży VAT. Datą sprzedaży robót jest data podpisania protokołu odbioru robót. Zgodnie z Ustawą o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 11 z 1993r.) każda zaliczka na roboty budowlano – montażowe podlega opodatkowaniu podatkiem VAT, w związku z czym wystawiane są faktury na otrzymane zaliczki.

Rachunek zysków i strat prowadzony jest w wersji porównawczej i kalkulacyjnej.

W 2006 r. Spółka posiadała oddziały samobilansujące w Elblągu oraz w Eschborn w Niemczech, których sprawozdania finansowe ujęte są w sprawozdaniu łącznym Spółki.

Księgowość w Oddziale w Eschborn prowadzona jest zgodnie z prawem niemieckim. Bilans wyceniony zgodnie z art. 51 pkt 3 Ustawy o Rachunkowości wchodzi w skład bilansu łącznego. Różnice powstałe przy przeliczeniu sprawozdania Oddziału w Eschborn wykazane są jako składnik kapitału własnego Spółki.

VII. ANALIZA FINANSOWA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

1. Ogólne wyniki finansowe firmy

W roku 2006 Spółka uzyskała:

- przychody ze sprzedaży produktów: 281.262.421,59 zł
- strata brutto: 71.129.220,17 zł
- strata netto: 56.180.857,68 zł

2. Różnice pomiędzy wynikami finansowymi, a ostatnio publikowaną prognozą

Spółka nie publikowała prognozy wyników na 2006 rok.

3. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności gospodarczej Spółki

Wynik finansowy za 2006 r. ujmuje skutki wynikające z kontynuacji zmiany strategii oraz skutki wynikające z weryfikacji wyceny kontraktów długoterminowych. Ponadto wynik uwzględnia utworzoną rezerwę 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 SA w 2003r.).

4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

POLNORD SA, na podstawie zawartych umów opisanych w pkt 11 rozdz.V, nabędzie w 2007 r. udziały i akcje w innych spółkach. Źródłem finansowania inwestycji kapitałowych będą akcje Spółki wyemitowane w tym celu, środki własne oraz środki pochodzące z kredytu.

Plan wydatków w zakresie inwestycji majątkowych został ustalony z uwzględnieniem potrzeb poszczególnych jednostek organizacyjnych Spółki oraz możliwości ich sfinansowania. Źródłem finansowania inwestycji majątkowych będą środki własne.

5. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

5.1 Wskaźniki płynności finansowej

WSKAŹNIK	WZÓR	2005 rok	2006 rok
Płynności - bieżący	Aktywa obrotowe	0,83	1,02
	Zobowiązania krótkoterminowe		
Płynności - szybki	Aktywa obrotowe - Zapasy	0,78	0,78
	Zobowiązania krótkoterminowe		
Płynności - natychmiastowy	Inwestycje krótkoterminowe	0,08	0,20
	Zobowiązania krótkoterminowe		

Obrotu należnościami	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	3,6	2,9
	Przeciętny stan należności krótkoterminowych		
Obrotu należnościami w dniach	Przeciętny stan należności krótkoterminowych	100	125
	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów / 360 (rok)		

Obrotu zobowiązaniami krótkoterminowymi	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2,2	1,5
	Przeciętny stan zobowiązań krótkoterminowych		
Obrotu zobowiązaniami krótkoterminowymi w dniach	Przeciętny stan zobowiązań krótkoterminowych	161	239
	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów / 360 (rok)		

5.2 Wskaźniki stopnia zadłużenia (zdolność wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań)

WSKAŹNIK	WZÓR	2005 rok	2006 rok
Ogólnego poziomu zadłużenia (w %)	$\frac{\text{Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania - Rezerwy}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	106,5%	78,2%
Pokrycia aktywów kapitałem własnym (w %)	$\frac{\text{Kapitał własny + Rezerwy}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100$	-6,5%	21,8%

VIII. PERSPEKTYWY ROZWOJU

1. Strategia Spółki

Głównymi celami strategicznymi Spółki są:

- ❖ Rozwój działalności deweloperskiej;
- ❖ Budowa pozycji Spółki na rynku rosyjskim;
- ❖ Realizacja projektów komercyjnych oraz infrastrukturalnych.

POLNORD SA jest centrum deweloperskim Grupy Prokom, posiadającym znaczny potencjał gruntów, pozwalający aktualnie na realizację projektów o powierzchni użytkowej ok. 1,8 mln m². Posiadany bank ziemi zapewnia Grupie Kapitałowej POLNORD pełne wykorzystanie potencjału do 2012 r. przy zachowaniu wysokiej dynamiki realizacji projektów i sprzedaży mieszkań oraz powierzchni komercyjnych. POLNORD SA posiada grunty w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach w Polsce (m.in. Warszawa, Wrocław, Trójmiasto, Łódź).

Spółka zamierza w najbliższych latach dalej rozwijać swoją działalność deweloperską w Rosji. Rozwój ten wsparty jest posiadanymi już zezwoleniami na realizację inwestycji budowlanych na tym terenie oraz doświadczeniem zdobywanym podczas trwającej obecnie realizacji projektu budowlano-deweloperskiego w Nowosybirsku.

W maju 2007 r. Spółka, poprzez PLP Development Group ZSA, w której POLNORD SA posiada 50% udziałów, rozpoczęła realizację trzech projektów w Saratowie w Rosji. Projekt mieszkaniowy obejmuje realizację wielokondygnacyjnego budynku mieszkalnego o podwyższonym standardzie o powierzchni 3.100 m² PUM. Projekty komercyjne dotyczą budowy kompleksu biurowo-rekreacyjnego o powierzchni użytkowej 24.400 m² oraz kompleksu handlowego o powierzchni użytkowej 14.000 m². Ponadto rozpoczął się pierwszy etap przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na wybudowaniu w Nowosybirsku, w okresie najbliższych pięciu lat, mieszkań o łącznej

powierzchni 150.000 m² PUM. Pierwszy etap tego przedsięwzięcia obejmuje realizację 17.000 m² PUM.

Zawarcie przez POLNORD SA listu intencyjnego z PKO Inwestycje określającego warunki współpracy przy pozyskiwaniu i realizacji m. in. projektów infrastrukturalnych (autostrady, obiekty sportowe) związanych z przygotowaniem do organizacji EURO 2012, umożliwia Spółce rozszerzenie zakresu działalności.

2. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Branża deweloperska jest silnie uzależniona od koniunktury gospodarczej w Polsce. Czynniki zewnętrznymi istotnymi dla rozwoju Spółki są:

- tempo wzrostu gospodarczego,
- poziom nakładów inwestycyjnych w gospodarce,
- polityka fiskalna w zakresie branży budowlanej,
- duża konkurencja,
- poziom stóp procentowych,
- dostępność kredytów hipotecznych dla ludności.

Do czynników zagrożenia istotnych dla działalności POLNORD SA na rynku deweloperskim można zaliczyć:

- Znaczącą konkurencję ze strony innych deweloperów na poszczególnych etapach procesu inwestycyjnego, poczynając od identyfikacji i pozyskiwania odpowiednich gruntów, a kończąc na nadpodaży mieszkań i domów wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych projektów deweloperskich.
- Możliwość utraty wykwalifikowanych firm podwykonawczych w wyniku ich odpływu na rynki europejskie lub też ich upadku na skutek złej kondycji finansowej. Powyższe zjawiska powodują ograniczenia dostępności usług, a tym samym mogą wpłynąć na wzrost kosztów działalności Spółki.

Projekty deweloperskie wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatnie przepływy finansowe z takich projektów możliwe są często dopiero po upływie 15-18 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty są ze swej istoty obarczone wieloma istotnymi ryzykami. Takie ryzyka to w szczególności: nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Spółki.

Kluczowym czynnikiem dla spółek realizujących projekty deweloperskie, zapewniającym im rozwój oraz wysoki poziom marż, jest pozyskiwanie atrakcyjnych inwestycyjnie terenów pod budowę po konkurencyjnych cenach. Z uwagi na rosnącą konkurencję w branży Spółka w przyszłości może mieć utrudniony dostęp do takich gruntów, a tym samym może mieć to wpływ na dalszy rozwój Spółki i Grupy Kapitałowej.

Pozyskując grunty pod nowe inwestycje, pomimo przeprowadzenia wcześniejszych analiz, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji oraz znacznie obniżające atrakcyjność kosztową gruntów. Może to mieć znaczący wpływ na koszty realizowanych projektów.

Aby efektywnie działać w branży deweloperskiej, niezbędne jest pozyskiwanie odpowiednich pozwoleń, zezwoleń lub zgód administracyjnych wymaganych dla celów realizacji projektów budowlanych. Istnieje ryzyko, iż brak możliwości pozyskania wspomnianych pozwoleń, zezwoleń lub zgód bądź też ich cofnięcie w trakcie trwania projektów może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia projektów deweloperskim.

Podstawowym czynnikiem gwarantującym powodzenie realizacji inwestycji jest sprzedaż zrealizowanych projektów deweloperskich (mieszkań, domów) po zakładanej cenie, zapewniającej deweloperowi założoną marżę. Nie można wykluczyć, iż w przypadku załamania koniunktury na rynku nieruchomości Grupa Kapitałowa nie będzie miała możliwości sprzedaży wszystkich realizowanych przez siebie inwestycji po atrakcyjnych cenach.

Typowe dla działalności deweloperskiej jest znaczne wykorzystanie finansowania dłużnego (kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne) w trakcie realizacji projektów, zwłaszcza jeśli chodzi o etapy przygotowania i budowy. Jeśli doszłoby do nieoczekiwanego załamania się koniunktury na rynku nieruchomości ze względu na niezadowalający poziom cen bądź niewystarczający popyt na realizowane przez Spółkę i Grupę Kapitałową projekty, wówczas dostęp do źródeł finansowania dłużnego prowadzonych projektów mógłby być utrudniony.