

**GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD
Spółka Akcyjna**

ul. Podolska 21, 81-321 Gdynia

**Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2007 do 31 grudnia 2007 roku**



SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
II. ANALIZA FINANSOWA.....	18
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	23



I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą

1.1 Nazwa i forma prawna

POLNORD Spółka Akcyjna

1.2 Siedziba Spółki

Spółka prowadzi swoją działalność przy ul. Podolskiej 21 w Gdyni, 81-321

1.3 Przedmiot działalności

Zgodnie z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego przedmiotem działalności jest:

- budownictwo;
- produkcja wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa;
- produkcja ceramiki budowlanej, wyrobów betonowych oraz gipsowych;
- produkcja metalowych elementów konstrukcyjnych;
- sprzedaż, obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych i motocykli; sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów samochodowych;
- sprzedaż hurtowa materiałów budowlanych, wyposażenia sanitarnego, artykułów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego;
- sprzedaż hurtowa wyrobów chemicznych;
- eksport usług budowlanych;
- obsługa nieruchomości;
- działalność w zakresie architektury i inżynierii;
- ochrona zabytków;
- wynajem maszyn i urządzeń budowlanych;
- badania i analizy techniczne;
- badanie rynku i opinii publicznej;
- pozostałe usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W badanym okresie podstawowym przedmiotem działalności POLNORD SA była budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. POLNORD SA realizował projekty deweloperskie samodzielnie oraz poprzez spółki celowe.

Faktyczny przedmiot działalności jest zgodny z ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym.

1.4 Podstawa działalności

POLNORD SA działa na podstawie:

- Statutu sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 11 kwietnia 1991 roku (Rep. A/a Nr 5331/1991) wraz z późniejszymi zmianami oraz
- Kodeksu Spółek Handlowych – Ustawa z dnia 15 września 2000 roku (Dz.U.94, poz. 1037).

1.5 Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

W dniu 5 września 2001 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Gdańska-Północ w Gdańsku – VIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000041271.



1.6 Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 583-000-67-67
REGON 000742457

1.7 Wysokość kapitału zakładowego i jego zmiany w ciągu okresu sprawozdawczego

Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosił 34 956 752 zł i dzielił się na 17 478 376 akcji o wartości nominalnej 2 zł każda, wyemitowanych w seriach:

SERIA AKCJI	Ilość wyemitowanych akcji (szt.)	Wartość nominalna (w 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
I	850 077	1 700 154	2007
J	3 992 977	7 985 954	2007
Razem	17 478 376	34 956 752	-

Na dzień 1 stycznia 2007 struktura własności kapitału podstawowego była następująca:

Akcjonariusz/Udziałowiec	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
PROKOM INVESTMENTS SA	6 943 650	13 887 300	54,95 %
NIHONSWI AG	1 848 966	3 697 932	14,63 %
Pozostali akcjonariusze razem	3 842 706	7 685 412	30,42 %
Razem	12 635 322	25 270 664	100,00%

Na dzień 31 grudnia 2007 roku struktura własności kapitału podstawowego była następująca:

Akcjonariusz/Udziałowiec	Akcje/Udziały		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
PROKOM INVESTMENTS SA	6 578 013	13 156 026	37,64%
Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA)	3 162 451	6 324 902	18,09%
NIHONSWI AG	1 400 000	2 800 000	8,01%
Pozostali akcjonariusze razem	6 337 912	12 675 824	36,26%
Razem	17 478 376	34 956 752	100,00%



W okresie podlegającym badaniu zmianie uległa wartość kapitału podstawowego w wyniku emisji akcji serii I oraz akcji serii J. W dniu 11 września 2007 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA do kwoty 34 956 752 złotych. W ramach nowych emisji wyemitowanych zostało 850 077 akcji serii I objętych przez Prokom Investments SA oraz 3 992 977 akcji serii J objętych przez Prokom Investments SA (830 526 akcji serii J) oraz Osiedle Wilanowskie (3 162 451 akcji serii J).

W roku następnym po badanym wartość kapitału akcyjnego wzrosła o 670 012 zł w wyniku emisji akcji serii M zgodnie z Uchwałą nr 3A/2008 Rady Nadzorczej z dnia 13 lutego 2008 roku.

Struktura własności kapitału zakładowego po dniu bilansowym – według stanu na dzień 25 kwietnia 2008 roku, przedstawia się następująco:

Akcjonariusz/Udziałowiec	Akcje/Udziały		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
PROKOM INVESTMENTS SA	6 697 776	13 395 552	37,60%
Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA)	2 416 451	4 832 902	13,57%
Templeton Asset Management Ltd.	1 144 711	2 289 422	6,43%
Pozostali akcjonariusze razem	7 554 444	15 108 888	42,40%
Razem	17 813 382	35 626 764	100,00%

Kapitał własny Grupy Kapitałowej POLNORD na dzień 1 stycznia 2007 roku wynosił:

79 090 tys. zł

Zmiana zasad rachunkowości w związku z przejściem na MSR 11

7 066 tys. zł

Kapitał własny Grupy Kapitałowej POLNORD

Na dzień 1 stycznia 2007 roku (po przekształceniu):

86 156 tys. zł

Zmiany kapitału własnego w badanym okresie:

Różnice kursowe z przeszacowania

- 507 tys. zł

Koszty za rok obrotowy rozpoznane w kapitale własnym

- 3 tys. zł

Zysk / strata za rok obrotowy

98 993 tys. zł

Emisja akcji – nadwyżka nad ich wartością nominalną

613 324 tys. zł

Koszt emisji akcji

- 992 tys. zł

Inne

- 19 tys. zł

Program Opcji Menedżerskich

10 604 tys. zł

Na dzień 31 grudnia 2007 roku kapitał własny

Grupy Kapitałowej POLNORD wynosił

807 556 tys. zł

Do dnia zakończenia badania i wydania niniejszego raportu nie wystąpiły inne niż opisane wyżej zmiany w wysokości kapitału własnego.

W dniu 21 kwietnia 2008 roku Spółka „POL-AQUA” S.A. zawarła z PROKOM INVESTMENTS S.A. (akcjonariuszem POLNORD S.A.) oraz Osiedlem Wilanowskim Sp. z o.o. (podmiot zależny od PROKOM INVESTMENTS S.A.) warunkową umowę przedwstępną nabycia akcji POLNORD SA stanowiących 20% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu POLNORD S.A. W związku z zawarciem niniejszej umowy, Zarząd Spółki „POL-AQUA” S.A. zgodnie z którą w przypadku zawarcia Umowy Ostatecznej proponuje akcjonariuszom obu spółek połączenie z POLNORD S.A. poprzez przeniesienie całego majątku POLNORD S.A. na Spółkę „POL-AQUA” S.A., przy zastosowaniu parytetu wymiany akcji na poziomie 1,45 akcji Spółki za jedną akcją POLNORD S.A.

h



1.8 Zarząd Spółki

Na dzień 31 grudnia 2007 roku Zarząd POLNORD S.A. stanowili:

- Wojciech Ciurzyński - Prezes Zarządu (od 1.06.2007 r.)
- Bartłomiej Kolubiński - Wiceprezes Zarządu
- Witold Orłowski - Wiceprezes Zarządu
- Andrzej Podgórski - Wiceprezes Zarządu (od 1.11.2007 r.)
- Piotr Wesołowski - Wiceprezes Zarządu.

W okresie badanym miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu dokonane przez Radę Nadzorczą POLNORD S.A.:

- w dniu 26 lutego 2007 roku powołała, na wniosek Prezesa Zarządu, z dniem 1 marca 2007 roku Pana Wojciecha Ciurzyńskiego na Wiceprezesa Zarządu Spółki bieżącej kadencji. Ponadto określiła liczebność Członków Zarządu bieżącej kadencji na łączną liczbę pięciu osób.
- w dniu 1 czerwca 2007 roku powierzyła funkcję Prezesa Zarządu, Panu Wojciechowi Ciurzyńskiemu, pełniącemu dotychczas funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki. Jednocześnie Rada Nadzorcza przyjęła rezygnację Pana Zbigniewa Okońskiego z funkcji Prezesa Zarządu i określiła liczebność Członków Zarządu bieżącej kadencji na łączną liczbę czterech osób.
- w dniu 31 października 2007 roku powołała, na wniosek Prezesa Zarządu, z dniem 1 listopada 2007 roku Pana Andrzeja Podgórskiego na Wiceprezesa Zarządu Spółki bieżącej kadencji. Ponadto określiła liczebność Członków Zarządu bieżącej kadencji na łączną liczbę pięciu osób.

W okresie od dnia bilansowego do dnia wydania opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2007, nie wystąpiły zmiany wśród członków zarządu POLNORD S.A.

1.9 Rada Nadzorcza

Na dzień 31 grudnia 2007 roku Radę Nadzorczą Spółki stanowili:

- Ryszard Krauze - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Dariusz Górka - Członek Rady Nadzorczej
- Bartosz Jałowiecki - Członek Rady Nadzorczej
- Barbara Ratnicka – Kiczka - Członek Rady Nadzorczej
- Zbigniew Szachniewicz - Członek Rady Nadzorczej
- Wiesław Walendziak - Członek Rady Nadzorczej

Powyższe osoby zostały wybrane w dniu 28 czerwca 2007 roku przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy POLNORD S.A. na kolejną 3 - letnią kadencję. Do składu Rady Nadzorczej powołany został w dniu 28 czerwca 2007 roku również Pan Zbigniew Okoński, który z dniem 30 września 2007 roku złożył rezygnację z pełnionej funkcji.

W okresie od dnia bilansowego do dnia zakończenia badania sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej w Jednostce nie uległ zmianie.

1.10 Zatrudnienie w grupie kapitałowej

Zatrudnienie w Grupie Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosiło 272 osoby.



2. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

2.1. Jednostka dominująca

Sprawozdanie finansowe POLNORD S.A. sporządzone zostało na dzień 31 grudnia 2007 roku i obejmowało ono okres od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez BDO Numerica SA pod kierunkiem Krystyny Sakson – biegłego rewidenta, nr ewidencyjny 7899/483 i uzyskało opinię o następującej treści:

„Badana jednostka od dnia 1 stycznia 2007 roku zmieniła zasady rachunkowości w zakresie ustalania przychodów z tytułu realizowanych projektów deweloperskich, co zostało bliżej opisane w notcie nr 7.1 informacji dodatkowych do niniejszego sprawozdania finansowego.

Wskutek zmienionych zasad rachunkowości wynik finansowy netto za rok 2007 został zmniejszony o kwotę 1 807 tysięcy złotych.

W nawiązaniu do zmienionych zasad rachunkowości, informujemy o projekcie Komitetu do Spraw Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), omawiającego zasady rachunkowości w przypadku budowy i sprzedaży budynków mieszkalnych w ramach działalności deweloperskiej. Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej kontynuuje prace nad interpretacją D-21 (Sprzedaż nieruchomości).

Projektowane zmiany jak i ich możliwe skutki wpływające na sprawozdanie finansowe zostały bliżej omówione przez POLNORD S.A. w opisie zastosowanych zasad rachunkowości.”

W opinii z badania jednostkowego sprawozdania finansowego POLNORD S.A. biegły rewident zamieścił następującą uwagę objaśniającą:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na fakt, iż jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki poczynawszy od roku 2007, zgodnie z Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 4 grudnia 2006 roku, sporządzane są zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

Prezentowane sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem jednostkowym i nie może stanowić jedynej podstawy oceny sytuacji finansowej i majątkowej Spółki, która jest podmiotem dominującym w grupie kapitałowej. Oprócz sprawozdania jednostkowego Spółka sporządza również skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej, dla której jest jednostką dominującą.”

2.2. Podmioty zależne

Na dzień 31 grudnia 2007 roku Spółka sprawowała kontrolę bądź współkontrolę nad następującymi spółkami zależnymi bądź współzależnymi, które zostały objęte w sposób bezpośredni skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

1. POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.

Siedziba:	Łódź
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania:	nie badane



2. POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.

Siedziba:	Łódź
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania:	nie badane

3. POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.

Siedziba:	Łódź
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania:	nie badane

4. POLNORD WARSZAWA – WILANÓW I Sp. z o.o.

Siedziba:	Warszawa
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania:	nie badane

5. POLNORD WARSZAWA – WILANÓW II Sp. z o.o.

Siedziba:	Warszawa
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania:	nie badane

6. POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o.o.

Siedziba:	Warszawa
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania:	nie badane

7. PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.

Siedziba:	Gdańsk
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania:	nie badane



8. Osiedle Tęczowy Las PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. S.K.A.

Siedziba: Gdańsk
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania: nie badane

9. POLNORD – BALTIC CENTER Sp. z o.o.

Siedziba: Gdańsk
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania: nie badane

10. POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.

Siedziba: Gdańsk
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania: nie badane

11. PROKOM – PROJEKT Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania: nie badane

12. POLNORD – Sopot I Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania: nie badane

13. LUBLIN PROPERTY I Sp. z o.o.

Siedziba: Lublin
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania: nie badane



14. POLNORD – INVEST Sp. z o.o.

Siedziba:	Warszawa
Przedmiot działalności:	wynajmowanie pomieszczeń biurowych
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania:	nie badane

15. Osiedle Zielone Nieruchomości Sp. z o.o.

Siedziba:	Gdynia
Przedmiot działalności:	zarządzanie nieruchomościami
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania:	nie badane

16. POLNORD – WYROBY BETONOWE Sp. z o.o. (udziały zbyte w dniu 30.03.2007 roku)

Siedziba:	Elbląg
Przedmiot działalności:	produkcja wyrobów betonowych
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania:	nie badane

17. WENEDA Sp. z o.o. (udziały zbyte w dniu 30.03.2007 roku)

Siedziba:	Opole
Przedmiot działalności:	usługi hotelowe i gastronomiczne
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania:	nie badane

18. POLNORD – WYDAWNICTWO OSKAR Sp. z o.o.

Siedziba:	Gdańsk
Przedmiot działalności:	wydawnictwo
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania:	nie badane

19. POMORSKIE BIURO PROJEKTÓW GEL Sp. z o.o.

Siedziba:	Sopot
Przedmiot działalności:	usługi projektowe
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	90,22% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania:	nie badane



20. PLP DEVELOPMENT GROUP Z.S.A.

Siedziba: Nowosybirsk / Rosja
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji: praw własności
Struktura własności: 50% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania: nie badane

21. POLNORD – KOKOSZKI Sp. z o.o.

Siedziba: Gdańsk
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji: proporcjonalna
Struktura własności: 50% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Opinia z badania: nie badane

22. FADESA PROKOM POLSKA Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji: proporcjonalna
Struktura własności: 49% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku
Audytor: BDO Numerica SA
Opinia z badania: bez zastrzeżeń

Ponadto konsolidacją zostały objęte spółki, w których POLNORD S.A. posiada w sposób pośredni udziały, poprzez:

1. FADESA PROKOM POLSKA Sp. z o.o., w której POLNORD S.A. posiada 49% kapitału

a) FPP POWSIN Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji: proporcjonalna
Struktura własności: 100% FPP POWSIN Sp. z o.o.

2. PROKOM - PROJEKT Sp. z o.o., w której POLNORD S.A. posiada 100% kapitału

a) SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji: praw własności
Struktura własności: 34% PROKOM – Projekt Sp. z o.o.

b) SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. S.K.A.

Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji: praw własności
Struktura własności: 33% PROKOM - Projekt Sp. z o.o.



Sprawozdania finansowe spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 roku, zaś dla potrzeb konsolidacji grupy kapitałowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto odpowiednie korekty i przekształcenia według zasad rachunkowości zgodnych z MSR/MSSF.

W sprawozdaniu skonsolidowanym nie ujęto spółki zależnej PMK BAU UND BAUBETREUUNGS GmbH w likwidacji, która nie rozpoczęła działalności oraz spółki stowarzyszonej HYDROSSPOL Sp. z o.o. w likwidacji, która zaprzestała działalności. Dane finansowe tych spółek są nieistotne w stosunku do całości skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2.3. Zmiany w strukturze grupy kapitałowej w okresie badanym oraz do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

- W dniu 5 stycznia 2007 roku nastąpiło połączenie spółek zależnych od POLNORD S.A., świadczących usługi projektowe, tj.: Pomorskiego Biura Projektów GEL Sp. z o.o. i Przedsiębiorstwa Projektowo-Technologicznego PROMOR Sp. z o.o. w drodze przejęcia Przedsiębiorstwa Projektowo-Technologicznego PROMOR Sp. z o.o. przez Pomorskie Biuro Projektów GEL Sp. z o.o. i podwyższenia kapitału zakładowego Pomorskiego Biura Projektów GEL Sp. z o.o., jako spółki przejmującej do kwoty 226 tys. zł, poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego. Z dniem połączenia PP-T PROMOR Sp. z o.o. stracił osobowość prawną, a wszelkie prawa i obowiązki przeszły na P.B.P. GEL Sp. z o.o. na zasadzie sukcesji generalnej.
- Dnia 16 lutego 2007 roku zawiązana została przez POLNORD S.A. jako Akcjonariusza oraz PD Development Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna) jako Komplementariusza, spółka pod firmą Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. Spółka Komandytowo – Akcyjna (Spółka celowa).
- Na mocy umowy sprzedaży Przedsiębiorstwa, w dniu 30 marca 2007 roku POLNORD S.A. zbył w 100% udziałów w WENEDA Sp. z o.o. w Opolu oraz 100% udziałów w POLNORD - Wyroby Betonowe Sp. z o.o. w Elblągu.
- W dniu 23 maja 2007 roku POLNORD S.A. nabył 100% udziałów w spółce pod firmą VGG-Administrowanie Nieruchomościami Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. Od dnia 31 maja 2007 roku spółka działa pod firmą POLNORD-ŁÓDŹ I Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi.
- W dniu 31 maja 2007 roku POLNORD S.A. zawiązał trzy spółki celowe:
 - a) POLNORD-ŁÓDŹ II Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi,
 - b) POLNORD-ŁÓDŹ III Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi,
 - c) POLNORD WARSZAWA-WILANÓW I Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.
- W dniu 2 lipca 2007 roku POLNORD S.A. zawiązał dwie spółki celowe, w których objął 100% udziałów - spółkę pod firmą POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku oraz spółkę pod firmą POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.
- W dniu 4 lipca 2007 roku POLNORD S.A. zawiązał spółkę celową pod firmą POLNORD WARSZAWA -WILANÓW II Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów.
- W dniu 30 lipca 2007 roku POLNORD S.A. zbył wszystkie posiadane udziały (7 499 szt.) Poilen Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie, stanowiące 24,91% w kapitale spółki.
- W dniu 17 sierpnia 2007 roku POLNORD S.A. nabył 1 000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 100 tys. zł w Prokom - Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiących 100% kapitału spółki, posiadającej również udziały w spółce Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. w wysokości 34% oraz w spółce Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. w wysokości 33,33% w kapitale zakładowym tych jednostek.

h



- W dniu 12 września 2007 roku, Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o., spółka współkontrolowana przez POLNORD SA, w której POLNORD S.A. posiada 49% udziałów, zawiązała spółkę celową FPP POWSIN Sp. z o.o. siedzibą w Warszawie, w której objęła 100% udziałów.
- W dniu 28 września 2007 roku POLNORD S.A. nabył 25 udziałów o wartości nominalnej 1 000 zł każdy spółki pod firmą POLNORD Kokoszki Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku. Nabyte udziały stanowią 50% w kapitale spółki.
- W dniu 16 października 2007 roku POLNORD S.A. zawiązał spółkę celową pod firmą POLNORD WARSZAWA – WILANÓW III Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów.
- W dniu 15 listopada 2007 roku POLNORD S.A. zawiązał spółkę celową pod firmą POLNORD SOPOT I Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów.
- W dniu 22 listopada 2007 roku POLNORD S.A. zawiązał spółkę pod firmą LUBLIN PROPERTY I Sp. z o. o. z siedzibą w Lublinie, w której objął 100% udziałów.
- W dniu 11 stycznia 2008 roku POLNORD S.A. zawiązał spółkę pod firmą POLNORD INŻYNIERIA Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów.
- W dniu 5 lutego 2008 roku POLNORD S.A. zawiązał spółkę celową pod firmą POLNORD SZCZECIN I Sp. z o. o. z siedzibą w Szczecinie, w której objął 100% udziałów.
- W dniu 21 lutego 2008 roku POLNORD S.A. zawiązał spółkę celową pod firmą POLNORD SOPOT II Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w której objął 100% udziałów.
- W dniu 11 kwietnia 2008 roku Fadesa Prokom Polska Sp. z o.o. zawiązała spółkę celową pod firmą OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której objęła 100% udziałów i pokryła je wkładem pieniężnym pochodzącym ze środków własnych.

3. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej POLNORD sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku, obejmujące:

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 252 873 tysiące złotych,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku wykazujący zysk netto w wysokości 98 773 tysiące złotych,
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 728 466 tysiące złotych;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2007 do dnia 31 grudnia 2007 roku o kwotę 21 270 tysięcy złotych,
- dodatkowe informacje i objaśnienia – zawierające zastosowane zasady rachunkowości, noty do sprawozdania finansowego oraz noty objaśniające do pozycji pozabilansowych,

oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej POLNORD .

Począwszy od dnia 1 stycznia 2005 roku Grupa Kapitałowa POLNORD sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami Komisji Europejskiej.



4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni zostało przeprowadzone przez BDO Numerica S.A. (do 7 stycznia 2008 roku BDO Numerica Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 523, zgodnie z wyborem dokonany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 23 z dnia 9 lipca 2007 roku oraz postanowieniami umowy zawartej z podmiotem uprawnionym w dniu 4 września 2007 roku.

W wykonaniu przedmiotu tej umowy podmiot uprawniony reprezentował biegły rewident Krystyna Sakson (nr ewidencyjny 7899/483).

Badanie przeprowadzone było w siedzibie Spółki w dniach od dnia 25 marca 2008 do dnia 4 kwietnia 2008 roku oraz w siedzibie BDO Numerica S.A. do dnia wydania niniejszego raportu.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony BDO Numerica S.A. oraz biegły rewident badający opisane sprawozdanie spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 66 ust.1 i 2 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzanego badania nie nastąpiły jakiegokolwiek ograniczenia jego zakresu. Zarząd Jednostki Dominującej oraz upoważnieni pracownicy złożyli wszystkie żądane przez biegłego rewidenta w trakcie badania oświadczenia, wyjaśnienia i informacje.

5. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone przez POLNORD S.A. za okres od dnia 1 stycznia 2006 do dnia 31 grudnia 2006 roku zgodnie z Ustawą o rachunkowości, które było badane przez BDO Numerica Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń z uwagami objaśniającymi następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na następujące zdarzenia stanowiące element opisanych w punkcie 19 dodatkowych not objaśniających działań restrukturyzacyjnych związanych ze zmianą profilu działalności podstawowej Spółki Dominującej Polnord S.A. z generalnego wykonawstwa na działalność deweloperską:

- połączenie Polnord SA ze spółką zależną Polnord-Dom Sp. z o.o. zarejestrowane w dniu 22.12.2006 roku. Połączenie nastąpiło 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, bez wydawania przez Polnord SA wspólnikom Polnord-Dom Sp. z o.o. w zamian swoich akcji.
- przedstawioną w punkcie 4 oraz 13 dodatkowych not objaśniających, dokonaną w dniu 31.03.2007 roku, transakcję sprzedaży przedsiębiorstwa stanowiącego zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych służących prowadzeniu działalności w zakresie generalnego wykonawstwa projektów budowlanych, w ramach Oddziału Generalnego Wykonawstwa z siedzibą w Gdańsku oraz Oddziału Budownictwo Energetyczne Opole z siedzibą w Brzeziu k. Opola. Zgodnie z informacjami otrzymanymi od Zarządu Spółki Dominującej kryteria klasyfikacji grupy aktywów do zbycia jako przeznaczonych do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana” zostały spełnione po dniu bilansowym. Z tego względu Grupa Kapitałowa nie dokonała ich klasyfikacji jako przeznaczonych do sprzedaży w sprawozdaniu finansowym ujawniając informacje dotyczące transakcji w informacji dodatkowej.”

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku zostało zatwierdzone Uchwałą nr 1/2007 XIX Nadzwyczajnego



Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 31 sierpnia 2007 roku sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep. A nr 3939/2007.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2006 przekazano we właściwym terminie do Sądu Rejestrowego oraz opublikowano w Monitorze Polskim B.

6. Inne istotne zdarzenia zaistniałe w okresie sprawozdawczym oraz od dnia bilansowego do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1 Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zmiany stosowanych wcześniej zasad rachunkowości dokonano na potrzeby ujednolicenia zasad dla celów sprawozdawczości skonsolidowanej i jednostkowej.

Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 4 grudnia 2006 roku postanowiono, iż jednostkowe sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej, począwszy od sprawozdań finansowych za rok 2007, sporządzane będą zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Z dniem 1 stycznia 2007 roku Grupa Kapitałowa POLNORD dokonała zmiany zasad wyceny kontraktów deweloperskich z wyceny wg MSR 18 na wycenę wg MSR 11, co zostało bliżej opisane w nocie nr 7.1 informacji dodatkowych do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zmienione zasady rachunkowości spowodowały zmianę wyniku finansowego netto, który za rok 2007 został zwiększony o kwotę 7 359 tysięcy złotych.

6.2 Działania restrukturyzacyjne

W okresie badanym oraz w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego miały miejsce zdarzenia i transakcje mające istotne znaczenie dla działalności Jednostki Dominującej, w tym przede wszystkim zdarzenia związane z podjętymi działaniami restrukturyzacyjnymi, których celem jest zmiana profilu działalności podstawowej Spółki z generalnego wykonawstwa na działalność deweloperską.

Transakcje i zdarzenia, o których mowa wyżej Spółka przedstawiła szczegółowo w dodatkowych notach objaśniających oraz w sprawozdaniu zarządu z działalności za rok obrotowy 2007. Zwracamy uwagę między innymi na następujące zdarzenia stanowiące element wspomnianych wyżej działań restrukturyzacyjnych:

- dokonaną w dniu 31 marca 2007 roku, transakcję zbycia przedsiębiorstwa stanowiącego zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych służących prowadzeniu działalności w zakresie generalnego wykonawstwa projektów budowlanych, w ramach Oddziału Generalnego Wykonawstwa z siedzibą w Gdańsku oraz Oddziału Budownictwo Energetyczne Opole z siedzibą w Brzeziu k. Opola. Spółka zaprezentowała działalność z zakresu Generalnego Wykonawstwa prowadzoną przez wymienione oddziały w sprawozdaniu finansowym jako działalność zaniechaną. Łączna cena sprzedaży za Przedsiębiorstwo wyniosła 100 mln zł. Transakcja została rozliczona w księgach Spółki według bilansu zbywanego Przedsiębiorstwa sporządzonego na dzień 31 marca 2007 roku.
- umowy inwestycyjne z Prokom Investments S.A. oraz Osiedlem Wilanowskim Sp. z o.o. (spółką zależną od Prokom Investments S.A.).
- inne umowy inwestycyjne, nabycia i sprzedaży nieruchomości,
- zawiązanie spółek celowych zarówno w trakcie roku obrotowego (Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. z o.o. S.K.A.; POLNORD-Łódź I Sp. z o.o.; POLNORD Łódź II Sp. z o.o.;

h



POLNORD Łódź III Sp. z o.o.; POLNORD Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.; POLNORD Baltic Center Sp. z o.o.; POLNORD Apartamenty Sp. z o.o.; POLNORD Warszawa Wilanów II Sp. z o.o.; POLNORD Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.; POLNORD Sopot I Sp. z o.o.; LUBLIN Property I Sp. z o.o.; FPP POWSIN Sp. z o.o.), jak i po dniu bilansowym (POLNORD Inżynieria Sp. z o.o.; POLNORD Szczecin I Sp. z o.o.; POLNORD Sopot II Sp. z o.o.; OSIEDLE INNOVA Sp. z o.o.).

5.3 Przyjęcie Programu Opcji Menedżerskich

W dniu 4 grudnia 2007 roku Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej podjęła uchwałę dotyczącą przyjęcia Regulaminu Programu Opcji Menedżerskich. Przedmiotowy Regulamin został uchwalony na podstawie uchwały nr 21/2007 oraz uchwały nr 22/2007 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia POLNORD S.A. z dnia 28 czerwca 2007 roku w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych w ramach Programu Opcji Menedżerskich, skierowanego do osób kluczowych dla realizacji strategii POLNORD. Celem Programu OM jest stworzenie systemu motywacyjnego, poprzez ściśle związanie interesów Osób Uprawnionych z interesem Spółki i jej pozostałych akcjonariuszy. Program OM przewiduje nieodpłatną emisję nie więcej niż 420 676 Warrantów emitowanych w seriach. Każdy Warrant uprawnia do objęcia jednej Akcji.

W dniu 4 grudnia 2007 roku Pierwsze Osoby Uprawnione złożyły oświadczenia o przystąpieniu do Programu OM, uzyskując tym samym prawo do objęcia Warrantów serii A1, A2, A3 w łącznej ilości 323 922 sztuk. W związku z przystąpieniem do Programu OM osób uprawnionych Spółka, stosownie do wymagań Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, jest zobowiązana do wyceny do wartości godziwej poszczególnych grup Warrantów na kolejne dni przyznawania do nich praw. Ustalane w ten sposób kwoty obciążają koszty wynagrodzeń Spółki w okresach, w których przyznanie uprawnień miało miejsce.

W związku z powyższym koszty wynagrodzeń Jednostki Dominującej za IV kwartał 2007 roku zostały powiększone o kwotę 10 604 tysiące złotych. Niniejsze obciążenie wyniku finansowego POLNORD S.A. nie ma charakteru gotówkowego i nie wpływa na bieżące przepływy pieniężne Spółki. Zwracamy również uwagę na fakt, iż kwoty Warrantów wskazane powyżej stanowią jednorazowe obciążenie wyniku finansowego Spółki w dniu nabycia uprawnień i zgodnie z wymaganiami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, Spółka nie będzie dokonywała przeszacowań kwot Warrantów na kolejne dni bilansowe, bez względu na aktualną wówczas cenę rynkową akcji Spółki.

5.4. Zawarcie umowy o przeprowadzenie emisji obligacji

W dniu 27 lutego 2008 roku Jednostka Dominująca zawarła z Bankiem Pekao SA w Warszawie Umowę emisyjną dotyczącą zorganizowania i przeprowadzenia emisji obligacji dla POLNORD S.A., do łącznej kwoty 400 000 tysięcy złotych. Na mocy Umowy Spółka wyemituje niezabezpieczone obligacje w seriach o terminie zapadalności od 3 do 7 lat i jednostkowej wartości nominalnej 10 000 złotych lub wielokrotność tej kwoty, w oparciu o ustawę o obligacjach z dnia 29 czerwca 1995 roku (Dz. U. Nr 83, poz. 420 z późniejszymi zmianami).

Obligacje wyemitowane zostaną w formie zdematerializowanej na okaziciela i nie będą przedmiotem oferty publicznej w rozumieniu art. 3.1. Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

Sprzedaż będzie przeprowadzana w formie bezpośredniego oferowania Obligacji zamkniętemu gronu inwestorów. Środki pozyskane z emisji obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie projektów deweloperskich w Polsce i Rosji oraz akwizycje gruntów i przejęcia innych firm deweloperskich w regionie Europy Centralnej i Wschodniej.



5.5. Kontrole skarbowe

W roku poprzednim Jednostka Dominująca otrzymała decyzje Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku, w których określił on dla POLNORD S.A., jako następcy prawnego „ENERGOBUDOWA” S.A., przybliżoną kwotę zobowiązania w podatku dochodowym od osób prawnych oraz w podatku od towarów i usług w wysokości 11 350 tysięcy złotych. Spółka oszacowała odsetki od zaległości podatkowych w wysokości 10 809 tysięcy złotych. Izba Skarbowa dokonała zabezpieczenia na majątku POLNORD S.A. kwoty zaległości podatkowej wraz z odsetkami.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku Spółka wykazywała w księgach rachunkowych rezerwę z tytułu powyższych decyzji w łącznej kwocie 22 159 tysięcy złotych.

Z uwagi na wykazaną w księgach rachunkowych należność publiczno-prawną w kwocie 22 245 tysięcy złotych z tytułu zapłaconych zaległości wynikających z powyższych decyzji, w badanym sprawozdaniu finansowym Spółka wykazała należność pomniejszoną o utworzoną rezerwę.



II. ANALIZA FINANSOWA

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat, bilansu oraz podstawowe wskaźniki finansowe.

Analizę zaprezentowana w oparciu o dane bilansowe Spółki bez uwzględnienia wskaźników inflacji.

1. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

(w tys. PLN)

	Rok kończący się 31.12.2007	Dynamika 2007/2006	Rok kończący się 31.12.2006
Przychody ze sprzedaży	131 510	221,2%	59 451
Koszt własny sprzedaży	93 244	205,3%	45 417
Zysk / strata brutto ze sprzedaży	38 266	272,7%	14 034
Koszty sprzedaży	375	-	-
Koszty ogólnego zarządu	35 974	813,5%	4 422
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 917	19,9%	9 612
Pozostałe przychody operacyjne	37 117	882,7%	4 205
Pozostałe koszty operacyjne	7 643	73,0%	10 477
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	31 391	939,9%	3 340
Przychody finansowe	4 105	489,3%	839
Koszty finansowe	4 784	55,0%	8 693
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	-	-	-1 080
Udział w zysku Jednostki stowarzyszonej	2 931	-2108,6%	-139
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	33 643	-586,8%	-5 733
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0		0
Zysk (strata) brutto	33 643	-586,8%	-5 733
Podatek dochodowy	5 622	43,8%	12 842
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	28 021	394,2%	7 109
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	70 752	-162,9%	-43 426
Zysk / strata netto	98 773	-272,0%	-36 317



2. Skonsolidowany bilans (w tys. zł)

	31.12.2007	% sumy bilansowej	31.12.2006	% sumy bilansowej
AKTYWA				
Rzeczowe aktywa trwałe	16 443	1,3%	34 856	6,4%
Nieruchomości inwestycyjne	487	-	10 762	2,0%
Wartości niematerialne i prawne	153	-	61	0,0%
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	10 046	0,8%	967	0,2%
Aktywa finansowe	31 218	2,5%	1 619	0,3%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	28 546	2,3%	25 322	4,7%
Należności długoterminowe	-	-	10 433	1,9%
Wartość firmy	136 342	10,9%	116 813	21,6%
Pozostałe aktywa trwałe	114	0,0%	126	0,0%
Aktywa trwałe	223 349	17,8%	200 959	37,2%
Zapasy	884 770	70,6%	147 394	43,4%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24 738	2,0%	92 732	17,2%
Kwoty należne od odbiorców	15 444	1,2%	33 672	6,2%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	21 990	1,8%	-	-
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych	43 942	3,5%	11 047	0,9%
Należności z tyt. podatku dochodowego	1 250	0,1%	22	-
Rozliczenia międzyokresowe	1 707	0,1%	861	0,1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32 714	2,6%	53 984	4,3%
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2 969	0,2%	-	-
Aktywa obrotowe	1 026 555	82,2%	339 712	62,8%
SUMA AKTYWÓW	1 252 873	100,0%	540 671	100,0%

	31.12.2007	% sumy bilansowej	31.12.2006	% sumy bilansowej
PASYWA				
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	807 556	64,5%	86 156	15,9%
Kapitał podstawowy	34 957	2,8%	25 271	4,7%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	760 601	60,7%	157 955	29,2%
Pozostałe kapitały rezerwowe	21 741	1,7%	12 808	2,4%
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	-9 743	-0,8%	-109 878	-20,3%
Kapitał własny	807 556	64,5%	86 156	15,9%
Zobowiązania długoterminowe	208 508	16,6%	78 110	14,4%
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i dłużne papiery wartościowe	176 850	14,1%	55 713	10,3%
Rezerwy	280	0,0%	1 771	0,3%
Pozostałe zobowiązania	7 678	0,6%	14 750	2,7%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 700	1,9%	5 876	1,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	235 884	18,8%	376 405	69,6%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	71 109	5,7%	114 530	21,2%
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych, pożyczek i dłużnych papierów wartościowych	75 686	6,0%	24 841	4,6%
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	6 210	0,5%	10 860	2,0%
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	62 150	5,0%	129 699	24,0%
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, cel ubezpieczeń społecznych i innych	1 658	0,1%	4 293	0,8%
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	1 053	0,2%
Rozliczenia międzyokresowe	1 680	0,1%	33 856	6,3%
Kwoty należne odbiorcom	4 087	0,3%	44 222	8,2%
Rezerwy	13 304	1,1%	13 051	2,4%
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	925	0,1%	-	-
Zobowiązania razem	445 317	35,5%	454 515	84,1%
SUMA PASYWÓW	1 252 873	100,0%	540 671	100,0%



3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	01.01.2007 – 31.12.2007	01.01.2006 – 31.12.2006
Rentowność majątku		
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100\%}{\text{suma aktywów}}$	7,88%	-6,72%
Rentowność kapitału własnego		
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny}}$	12,23%	-42,15%
Rentowność netto sprzedaży		
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100\%}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	75,11%	-61,09%
Wskaźnik płynności I		
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	4,35	0,90
Wskaźnik płynności II		
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,60	0,51
Wskaźnik płynności III		
$\frac{\text{środki pieniężne i ich ekwiwalenty}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,14	0,14
Szybkość spłaty należności w dniach		
$\frac{\text{Średni stan należności z tyt. dostaw i usług brutto} \times 365 \text{ dni}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	191	343
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach		
$\frac{\text{Średni stan zobowiązań z tyt. dostaw i usług brutto} \times 365 \text{ dni}}{\text{Koszt własny sprzedaży}}$	358	445
Szybkość obrotu zapasów		
$\frac{\text{Średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{Koszt własny sprzedaży}}$	2 020	584



4. Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna

W badanym okresie, od dnia 1 stycznia 2007 do dnia 31 grudnia 2007 roku, Grupa Kapitałowa POLNORD wygenerowała zysk netto w wysokości 98 773 tysiące złotych, który ukształtowały następujące wyniki:

- | | |
|---|-----------------|
| • zysk ze sprzedaży w wysokości | 1 917 tys. zł, |
| • zysk na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości | 29 474 tys. zł, |
| • zysk na działalności finansowej w wysokości | 2 252 tys. zł, |
| • podatek dochodowy w wysokości | 5 622 tys. zł, |
| • zysk z działalności zaniechanej | 70 752 tys. zł. |

Podstawowym źródłem zysku generowanego przez Grupę Kapitałową były przychody ze sprzedaży mieszkań, przychody ze sprzedaży gruntów oraz przychody z działalności generalnego wykonawstwa na terenie Rosji.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku przeważającą część aktywów (71%) stanowią zapasy, których wysoki poziom, z uwagi na charakter podstawowej działalności Grupy Kapitałowej, spowodowany jest ujmowaniem w pozycji towary gruntów przeznaczonych pod przyszłe inwestycje. W roku badanym towary, w tym przede wszystkim grunty stanowią 90% ogólnej wartości zapasów.

Rzeczowy majątek trwały Grupy Kapitałowej stanowi zaledwie 1,3% ogólnej wartości aktywów.

W analizowanym okresie pokrycie majątku trwałego kapitałem stałym w roku 2007 wyniosło 4,6, co oznacza wzrost wskaźnika finansowania działalności w stosunku do roku ubiegłego. Wzrost ten spowodowany jest przede wszystkim podwyższeniem kapitału podstawowego, utworzeniem kapitału zapasowego z nadwyżki osiągniętej przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałej po pokryciu kosztów ich emisji oraz wygenerowaniem wysokiego zysku netto w roku bieżącym.

W ostatnim analizowanym roku obrotowym wskaźnik rentowności majątku Grupy Kapitałowej wyniósł 7,88%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało blisko 8 zł zysku netto. W badanym okresie nastąpił również wzrost rentowności kapitału własnego do poziomu 12,23%. Wzrost wielkości obu wskaźników nastąpił przede wszystkim wskutek znaczącego wzrostu zysku w porównaniu do roku poprzedniego, w którym to Spółka poniosła stratę bilansową.

Poziom płynności finansowej, mierzonej wskaźnikiem I stopnia wzrósł w badanym roku, co było związane ze znacznym spadkiem zobowiązań krótkoterminowych oraz wzrostem wartości aktywów obrotowych, w tym głównie stanu zapasów. Wskaźniki płynności II i III pozostały na poziomach zbliżonych do roku poprzedniego.

Wskaźniki rotacji należności brutto oraz szybkości spłaty zobowiązań brutto znacznie się poprawiły, przede wszystkim w wyniku spadku poziomu zarówno należności, jak i zobowiązań handlowych brutto Spółki wykazanych na dzień bilansowy roku bieżącego w stosunku do roku poprzedniego. Wartości tych wskaźników wskazują, że Grupa Kapitałowa regulowała swoje zobowiązania przeciętnie o 166 dni dłużej niż inkasowała swoje należności.

Przeciętny okres utrzymywania zapasów uległ wydłużeniu do 2 020 dni w ostatnim analizowanym roku obrotowym. Długi okres utrzymywania zapasów wynika z charakteru podstawowej działalności Grupy Kapitałowej jaką jest branża deweloperska. Wysoka wartość niniejszego wskaźnika wiąże się również ze wzrostem kosztu własnego sprzedaży przy jednoczesnym nieproporcjonalnym wzroście wartości zapasów Spółki w wyniku wniesienia aportem gruntów przeznaczonych na przyszłe inwestycje deweloperskie.

Osiągnięte wyniki jak i ogólna sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej POLNORD S.A. nie wskazują na zagrożenie kontynuacji działalności Grupy w roku kolejnym po badanym, w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zastosowane zasady konsolidacji sprawozdań finansowych

1.1. Zasady (polityka) rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej, w której podmiotem dominującym jest POLNORD S.A. zostało sporządzone zgodnie z zasadami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Przyjęte w Grupie Kapitałowej zasady i metody wyceny poszczególnych składników majątkowych, przychodów i kosztów oraz prezentacji danych finansowych były jednakowe.

1.2 Metody konsolidacji kapitałów i ustalenie kapitału mniejszości

Kapitałem podstawowym Grupy Kapitałowej jest kapitał podstawowy jednostki dominującej.

Wyliczenie pozostałych składników kapitału własnego Grupy Kapitałowej dokonano poprzez dodanie do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej odpowiednich składników kapitału własnego jednostki zależnej objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, odpowiadającej udziałowi jednostki dominującej we własności jednostki zależnej według stanu na dzień bilansowy.

Do kapitału własnego Grupy Kapitałowej włączono tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia kontroli nad nimi przez jednostkę dominującą.

Wyliczenia kapitału własnego udziałowców mniejszościowych w jednostkach zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dokonano na podstawie udziału tych udziałowców we własności jednostek zależnych według stanu na dzień bilansowy.

1.3. Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i zestawione w taki sposób, jakby grupa stanowiła jednostkę.

Podmiot dominujący i podmioty zależne zostały skonsolidowane metodą pełną. Podmiot współzależny Fadesa Prokom POLSKA Sp. z o.o. oraz FPP POWSIN Sp. z o.o. i POLNORD – KOKOSZKI Sp. z o.o. zostały skonsolidowane metodą proporcjonalną, a udziały PLP DEVELOPMENT GROUP Z.S.A., SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. i SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. S.K.A. zostały skonsolidowane metodą praw własności.

W toku konsolidacji dokonano wyłączeń w zakresie wzajemnych należności i zobowiązań, przychodów i kosztów dotyczących operacji dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją, zysków i strat powstałych na operacjach dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją, zawartych w wartościach podlegających konsolidacji aktywów i pasywów.

Ponadto wyłączeniu podlegała wartość posiadanych udziałów i akcji przez jednostkę dominującą w kapitale jednostek zależnych.

Wyłączeniu podlegała kwota marży zawarta w aktywach konsolidowanych jednostek, a także dywidendy wypłacone pomiędzy spółkami objętymi sprawozdaniem skonsolidowanym.

1.4. Dokumentacja konsolidacyjna

Jednostka dominująca sporządziła dokumentację konsolidacyjną spełniającą wymogi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń sprawozdania jednostek powiązanych, obejmującą:

- sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym opracowane dla potrzeb konsolidacji z uwzględnieniem transakcji dokonanych w ramach Grupy,
- korekty konsolidacyjne i wyłączenia wynikające ze sprawozdań finansowych objętych konsolidacją,
- obliczenie wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy i ich odpisów;
- obliczenia kapitałów mniejszości.

2. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia

Grupa Kapitałowa POLNORD sporządziła informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zastosowane zasady rachunkowości oraz dodatkowe informacje i objaśnienia spełniające wymogi Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej dotyczące zakresu dokonywanych ujawnień oraz wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Dane zawarte w informacji dodatkowej zostały przedstawione kompletnie i prawidłowo.

3. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje prawidłowe powiązanie ze skonsolidowanym bilansem oraz skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat.

4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzony został poprzez:

- sumowanie odpowiednich pozycji rachunków przepływ środków pieniężnych jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym,
- dokonanie korekt konsolidacyjnych, polegających na wyłączeniu przepływów pieniężnych między jednostkami objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

5. Sprawozdanie Zarządu z działalności grupy kapitałowej

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy oraz Kodeksem spółek handlowych, Zarząd Jednostki Dominującej sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej POLNORD w 2007 roku.

Informacje podane w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej, a ich zakres odpowiada wymogom art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia w istotnych aspektach przepisy Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

7. Oświadczenie kierownictwa jednostki

Zarząd Jednostki Dominującej POLNORD SA złożył pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o istotnych zdarzeniach które nastąpiły po dniu bilansowym.

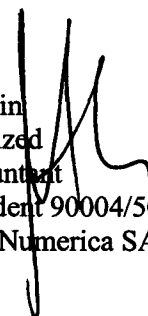
Poznań, dnia 25 kwietnia 2008 roku

BDO Numerica SA
ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa,
Oddział w Poznaniu
ul. Warszawska 43, 61-028 Poznań
Nr ewidencyjny 523

Przeprowadzający badanie


Krystyna Sakson
Członek Zarządu
Biegły Rewident
Nr ewid. 7899/483

Działający w imieniu BDO Numerica SA


dr André Helin
State Authorized
Public Accountant
Biegły Rewident 90004/502
Prezes BDO Numerica SA