

POLNORD
Spółka Akcyjna
ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia

**Raport uzupełniający opinię niezależnego biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego
za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2008 roku**

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
II. ANALIZA FINANSOWA	10
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	14



I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Spółkę

1.1 Nazwa i forma prawna

POLNORD Spółka Akcyjna

1.2 Siedziba Spółki

Od dnia 15 stycznia 2009 roku nastąpiła zmiana siedziby Spółki. Obecnie Jednostka prowadzi swoją działalność przy ul. Śląskiej 35/37, 81-310 Gdynia.

Poprzedni adres Spółki to ul. Podolska 21, 81-321 Gdynia.

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. nr 94, poz. 1037 z późniejszymi zmianami).

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 własnego i jego zmiany w ciągu okresu sprawozdawczego

Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2008 roku wynosił 36 229 794,00 zł i dzielił się na 18 114 897 akcji o wartości nominalnej 2,00 zł każda, wyemitowanych w seriach:

SERIA AKCJI	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
I	850 077	1 700 154	2007
J	3 992 977	7 985 954	2007
M	335 006	670 012	2008
L	121 097	242 194	2008
K	180 418	360 836	2008
Razem	18 114 897	36 229 794	-

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na koniec 2007 roku i 2008 roku, przedstawiali się następująco:

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%

Akcjonariusz/Udziałowiec	Akcje/Udziały		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
PROKOM INVESTMENTS SA	6 924 820	13 849 640	38,23%
Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA)	2 582 949	5 165 898	14,26%
Templeton Basset Management Ltd.	1 144 711	2 289 422	6,32%
Pozostali akcjonariusze razem	7 462 417	14 924 834	41,19%
Razem	18 114 897	36 229 794	100,00%

W okresie podlegającym badaniu zmianie uległa wartość kapitału podstawowego w wyniku emisji akcji serii M, L oraz akcji serii K.

Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 29 lutego 2008 roku, zarejestrowano podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD SA do kwoty 35 626 764,00 złotych w wyniku emisji 335 006 akcji zwykłych na okaziciela serii M. Ponownego podwyższenia wartości kapitału zakładowego POLNORD S.A. dokonano na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 6 czerwca 2008 roku. W wyniku emisji 121 097 akcji zwykłych na okaziciela serii L wartość kapitału zakładowego została podwyższona do wysokości 35 868 958,00 zł. Ostatniego podwyższenia wartości kapitału zakładowego Spółki w roku badanym dokonano na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 11 września 2008 roku. W wyniku emisji 180 418 akcji zwykłych na okaziciela serii K wartość kapitału zakładowego została podwyższona do aktualnej wysokości 36 229 794,00 zł.

Powyższe akcje zostały wprowadzone również w badanym okresie do obrotu giełdowego na rynku podstawowym w trybie zwykłym przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Od dnia bilansowego do dnia zakończenia badania sprawozdania finansowego wartość kapitału akcyjnego nie uległa zmianie, co zostało potwierdzone ostatnim wypisem z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 19 marca 2009 roku.

Struktura własnościowa w Spółce po dniu bilansowym – według stanu na dzień 21 kwietnia 2009 roku, przedstawia się następująco:

Akcjonariusz/Udziałowiec	Akcje/Udziały		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
PROKOM INVESTMENTS SA	6 924 820	13 849 640	38,23%
Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA)	2 582 949	5 165 898	14,26%
Templeton Asset Management Ltd.	1 144 711	2 289 422	6,32%
Pozostali akcjonariusze razem	7 462 417	14 924 834	41,19%
Razem	18 114 897	36 229 794	100,00%

Kapitał własny POLNORD SA
na dzień 1 stycznia 2008 roku wynosił: 793 951 793,19 zł

Zmiany kapitału własnego w badanym okresie:

Emisja akcji – podwyższenie wartości kapitału podstawowego	1 273 042,00 zł
Emisja akcji – nadwyżka nad ich wartością nominalną	97 975 539,75 zł
Koszt emisji akcji	- 215 945,99 zł
Różnice kursowe z przeszacowania	616 327,86 zł
Program Opcji Menedżerskich	7 126 259,03 zł
Zysk / strata za rok obrotowy	39 346 938,05 zł

Na dzień 31 grudnia 2008 roku kapitał własny
POLNORD SA wynosił 940 073 953,89 zł

Od dnia bilansowego do dnia zakończenia badania sprawozdania finansowego nie wystąpiły inne, niż opisane wyżej zmiany wartości kapitału własnego Spółki.

1.8 Zarząd Spółki

Na dzień 1 stycznia 2008 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

- Wojciech Ciurzyński - Prezes Zarządu
- Bartłomiej Kolubiński - Wiceprezes Zarządu
- Witold Orłowski - Wiceprezes Zarządu
- Andrzej Podgórski - Wiceprezes Zarządu
- Piotr Wesołowski - Wiceprezes Zarządu.

Rada Nadzorcza POLNORD SA na posiedzeniu w dniu 15 maja 2008 roku, powołała Zarząd Spółki, na kolejną 3-letnią kadencję w liczbie czterech osób, w następującym składzie:

- Wojciech Ciurzyński – Prezes Zarządu,
- Bartłomiej Kolubiński – Wiceprezes Zarządu,
- Andrzej Podgórski – Wiceprezes Zarządu,
- Piotr Wesołowski – Wiceprezes Zarządu.

Skład Zarządu Spółki do końca 2008 roku nie uległ zmianie. Od dnia bilansowego do dnia zakończenia badania sprawozdania finansowego nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki POLNORD SA

1.9 Rada Nadzorcza

Na dzień 31 grudnia 2008 roku członkami Rady Nadzorczej byli:

- Ryszard Krauze – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Dariusz Górka – Członek Rady Nadzorczej
- Bartosz Jałowicki – 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 SA na 3 - letnią kadencję.

W badanym okresie oraz od dnia bilansowego do dnia zakończenia badania sprawozdania finansowego nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej POLNORD SA.

1.10 Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w badanym roku obrotowym wynosiło 86 osób.

1.11 Informacja o jednostkach powiązanych

POLNORD SA jest jednostką dominującą grupy kapitałowej. Za jednostki powiązane ze Spółką uznaje się podmioty krajowe i zagraniczne zgodnie z definicją jednostki powiązanej zawartą w ustawie o rachunkowości. W sprawozdaniu finansowym za jednostki powiązane uznano:

- głównych akcjonariuszy spółki tj.: Prokom Investments S.A., Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments S.A.) oraz Templeton Asset Management Ltd.,
- spółki podporządkowane należące do grupy kapitałowej POLNORD SA, tj.:
 - 1) POLNORD – Wydawnictwo Oskar Sp. z o.o.
 - 2) PMK Bau-und Baubetreuungs GmbH w likwidacji
 - 3) FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o. - w dniu 7 stycznia 2009 roku Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawa w Warszawie zarejestrował zmianę nazwy spółki współkontrolowanej przez POLNORD S.A., z FADESA Prokom Polska Sp. z o.o. na FADESA Polnord Polska Sp. z o.o.
 - 4) POLNORD INVEST Sp. z o.o.
 - 5) PLP DEVELOPMENT GROUP Z.S.A.
 - 6) PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.
 - 7) POLNORD Łódź I Sp. z o.o.
 - 8) POLNORD Łódź II Sp. z o.o.
 - 9) POLNORD Łódź III Sp. z o.o.
 - 10) POLNORD Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.
 - 11) Osiedle Zielone Nieruchomości Sp. z o.o.
 - 12) Pomorskie Biuro Projektów "GEL" sp. z o.o.
 - 13) Osiedle Tęczowy Las PD DEVELOPMENT sp. z o.o. SKA
 - 14) HYDROSPOL Sp. z o.o. w likwidacji
 - 15) POLNORD Warszawa Wilanów II Sp. z o.o.
 - 16) POLNORD Baltic Center Sp. z o.o.
 - 17) POLNORD Apartamenty Sp. z o.o.
 - 18) POLNORD Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.
 - 19) POLNORD Sopot I Sp. z o.o.
 - 20) LUBLIN Property I Sp. z o.o.
 - 21) PROKOM Projekt Sp. z o.o.
 - 22) POLNORD Kokoszki Sp. z o.o.
 - 23) POLNORD Inżynieria Sp. z o.o.
 - 24) POLNORD Szczecin I Sp. z o.o.
 - 25) POLNORD Sopot II Sp. z o.o.
 - 26) Przedsiębiorstwo Zarządzające Lanta-PLP Sp. z o.o. (zależność pośrednia)
 - 27) FPP Powsin Sp. z o.o. (zależność pośrednia)
 - 28) Osiedle Innova Sp. z o.o. (zależność pośrednia)
 - 29) Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. (zależność pośrednia)
 - 30) Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. (zależność pośrednia).

Charakter powiązania i metodę konsolidacji powyższych jednostek zależnych POLNORD SA, jako podmiot dominujący, prezentuje w notach do sprawozdania finansowego. Badana jednostka POLNORD SA, jako podmiot dominujący, sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe POLNORD SA sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku obejmujące:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2008 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 325 027 tysięcy złotych,
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 grudnia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku wykazujący zysk netto w wysokości 39 347 tysięcy złotych,
- sprawozdanie ze zmian w kapitałach własnych wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 146 122 tysięcy złotych,

- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 3 985 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 Spółki.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego POLNORD SA z siedzibą w Gdyni zostało przeprowadzone przez BDO Numerica International Auditors & Consultants Spółka z o.o. (następca prawny BDO Numerica S.A.) z siedzibą w Warszawie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzona przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3355, zgodnie z wyborem dokonany przez Radę Nadzorczą Uchwałą z dnia 31 lipca 2008 roku oraz postanowieniami umowy zawartej z podmiotem uprawnionym w dniu 14 sierpnia 2008 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 16 do 27 marca 2009 roku oraz w siedzibie BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. do dnia wydania niniejszego raportu.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony BDO Numerica International Auditors & Consultants Spółka z o.o., członkowie jego zarządu i organów nadzorczych oraz biegły rewident i inne osoby biorące udział w badaniu opisanego sprawozdania finansowego spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 66 ustawy o rachunkowości.

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

Badanie przeprowadzone zostało z założeniem kontynuacji działalności Spółki w nie zmienionym istotnie zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości. W trakcie przeprowadzonego badania nie stwierdzono zdarzeń i okoliczności wskazujących na naruszenie tego założenia.

4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku, które było badane przez BDO Numerica S.A. (poprzednik prawny BDO Numerica International Auditors & Consultants Spółka z o.o.) i uzyskała opinię z badania bez zastrzeżeń z uwagami objaśniającymi 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 notce 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 SA w opisie zastosowanych zasad rachunkowości.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na fakt, iż jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki poczynając 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.”

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku zostało zatwierdzone Uchwałą nr 2/2008 Zgromadzenia Wspólników z dnia 16 maja 2008 roku.

Uchwałą nr 3/2008 Zgromadzenie Wspólników postanowiło o przekazaniu wypracowanego zysku w wysokości 87 922 548,82 zł za rok 2007 w całości na pokrycie strat z lat ubiegłych.

Sprawozdanie finansowe za rok 2007 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego oraz do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sprawozdanie finansowe za rok 2007 zostało opublikowane w Monitorze Polskim B nr 57 w dniu 23 stycznia 2009 roku.

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

Nie stwierdziliśmy innych istotnych zdarzeń i informacji dotyczących badanej Spółki, poza opisanymi w badanym sprawozdaniu finansowym za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku, wymagających ujawnienia w niniejszym raporcie uzupełniającym opinię z badania sprawozdania finansowego za 2008 rok.

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z rachunku zysków i strat, bilansu w tysiącach złotych oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za rok ubiegły. Poniższa analiza została zaprezentowana w oparciu o dane bilansowe Spółki bez uwzględnienia wskaźników inflacji.

1. Rachunek zysków i strat (w tys. zł)

	Rok kończący się 31.12.2008	Dynamika 2008/2007	Rok kończący się 31.12.2007	Dynamika 2007/2006	Rok kończący się 31.12.2006
Przychody ze sprzedaży	194 830	297,5%	65 482	3363,2%	1 947
Koszt własny sprzedaży	124 080	268,1%	46 281	2571,2%	1 800
Zysk / strata brutto ze sprzedaży	70 750	368,5%	19 201	13061,9%	147
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych	18 012	-	-	-	-
Koszty sprzedaży	1 135	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	32 260	117,7%	27 398	3395,0%	807
Zysk (strata) ze sprzedaży	55 367	-675,5%	-8 197	1242,0%	-660
Pozostałe przychody operacyjne	7 838	20,0%	39 260	925,9%	4 240
Pozostałe koszty operacyjne	26 613	394,9%	6 740	66,0%	10 218
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	36 592	150,4%	24 323	-366,4%	-6 638
Przychody finansowe	23 060	917,3%	2 514	50276,4%	5
Koszty finansowe	6 309	129,4%	4 877	61,6%	7 917
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	53 343	242,9%	21 960	-150,9%	-14 550
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto	53 343	242,9%	21 960	-150,9%	-14 550
Podatek dochodowy	12 557	233,7%	5 372	36,0%	14 921
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	40 786	245,9%	16 588	4471,2%	371
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	-1 439	-2,0%	71 334	126,1%	56 552
Zysk / strata netto	39 347	44,8%	87 922	-156,5%	-56 181

2. Bilans (w tys. zł)

	31.12.2008	% sumy bilansowej	31.12.2007	% sumy bilansowej	31.12.2006	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Rzeczowe aktywa trwałe	3 857	0,3%	2 812	0,3%	12 172	2,9%
Nieruchomości inwestycyjne	43 425	3,3%	487	-	10 762	2,6%
Wartości niematerialne i prawne	231	-	32	-	24	-
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	175 262	13,2%	175 052	17,8%	146 048	35,4%
Aktywa finansowe	73 700	5,6%	32 923	3,3%	1 618	0,4%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7 127	0,5%	11 166	1,1%	24 308	5,9%
Należności długoterminowe	126 355	9,5%	56 880	5,8%	10 869	2,6%
Aktywa trwałe	429 957	32,4%	279 352	28,3%	205 800	49,8%
Zapasy	667 721	50,4%	613 876	62,3%	42 631	20,6%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	54 829	4,1%	36 226	3,7%	89 326	21,6%
Kwoty należne od odbiorców	-	-	628	0,1%	23 575	5,7%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	152 670	11,5%	41 836	4,2%	-	-
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych	2 308	0,2%	979	0,1%	4 859	0,5%
Należności z tyt. podatku dochodowego	893	0,1%	1 155	0,1%	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	8 107	0,6%	2 067	0,2%	795	0,1%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 878	0,2%	6 863	0,7%	46 121	4,7%
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	5 664	0,4%	2 968	0,3%	-	-
Aktywa obrotowe	889 406	67,1%	703 630	71,7%	207 308	50,2%
SUMA AKTYWÓW	1 325 027	100,0%	985 950	100,0%	413 108	100,0%
PASYWA						
Kapitał własny	940 074	70,9%	793 952	80,5%	83 498	20,2%
Zobowiązania długoterminowe	33 699	2,5%	10 010	1,0%	39 321	9,5%
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i dłużne papiery wartościowe	24 774	1,9%	6 301	0,6%	20 526	5,0%
Rezerwy	285	-	251	-	1 759	0,4%
Pozostałe zobowiązania	683	0,1%	-	-	14 277	3,5%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 957	0,6%	3 458	0,4%	2 759	0,7%
Zobowiązania krótkoterminowe	350 743	26,5%	181 063	18,4%	290 289	70,3%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	59 387	4,5%	13 195	1,3%	97 439	23,6%
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych, pożyczek i dłużnych papierów wartościowych	-	-	146	-	18 648	4,5%
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	16 277	1,2%	6 210	0,6%	10 860	2,6%
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	88 267	6,7%	22 454	2,3%	80 454	19,5%
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, cel ubezpieczeń społecznych i innych	343	-	1 029	0,1%	3 634	0,9%
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	997	0,2%
Rozliczenia międzyokresowe	798	0,1%	835	0,1%	31 241	7,6%
Kwoty należne odbiorcom	165 527	12,5%	125 864	12,8%	34 413	8,3%
Rezerwy	20 145	1,5%	11 330	1,1%	12 603	3,1%
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	510	0,1%	925	0,1%	-	-
Zobowiązania razem	384 953	29,1%	191 998	19,5%	329 610	79,8%
SUMA PASYWÓW	1 325 027	100,0%	985 950	100,0%	413 108	100,0%

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	01.01.2008 – 31.12.2008	01.01.2007 – 31.12.2007	01.01.2006 – 31.12.2006
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	2,97%	8,92%	-13,60%
Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	4,19%	11,07%	-67,28%
Rentowność netto sprzedaży			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	20,20%	134,27%	-2885,52%
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,54	3,89	0,71
Wskaźnik płynności II			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,63	0,50	0,57
Wskaźnik płynności III			
$\frac{\text{środki pieniężne i ich ekwiwalenty}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,01	0,04	0,16
Szybkość spłaty należności w dniach			
$\frac{\text{Średni stan należności z tyt. dostaw i usług brutto x 365 dni}}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	86	410	10 172
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
$\frac{\text{Średni stan zobowiązań z tyt. dostaw i usług x 365 dni}}{\text{Koszt własny sprzedaży}}$	96	425	9 552
Szybkość obrotu zapasów			
$\frac{\text{Średni stan zapasów x 365 dni}}{\text{Koszt własny sprzedaży}}$	1 885	2 589	4 263
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym			
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{majątek trwały}}$	2,19	2,84	0,41
Stopa zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania długoterminowe + zobowiązania krótkoterminowe}}{\text{pasywa ogółem}}$	29,01%	19,38%	79,79%
Wartość księgowa na jedną akcję			
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$	0,05	0,05	0,01

4. Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna

W wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, w badanym okresie POLNORD S.A. wypracowała dodatni wynik finansowy w wysokości 39 347 tysięcy złotych. Zysk netto za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku ukształtowały następujące wyniki:

- | | |
|---|-----------------|
| • wynik netto na sprzedaży, na której Spółka osiągnęła zysk w wysokości | 55 367 tys. zł, |
| • strata na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości | 18 775 tys. zł, |
| • zysk na działalności finansowej w wysokości | 16 751 tys. zł, |
| • podatek dochodowy w wysokości | 12 557 tys. zł, |
| • strata z działalności zaniechanej | 1 439 tys. zł. |

Podstawowym źródłem zysku generowanego przez Spółkę były przychody ze sprzedaży mieszkań, przychody ze sprzedaży gruntów oraz przychody z działalności generalnego wykonawstwa w Rosji. W badanym roku obrotowym Spółka wypracowała ponad 2-krotnie niższy zysk netto niż w roku ubiegłym, co spowodowane było przede wszystkim osiągnięciem w roku 2007 wysokiego zysku z dokonanej transakcji sprzedaży przedsiębiorstwa stanowiącego zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych służących prowadzeniu działalności w zakresie generalnego wykonawstwa projektów budowlanych.

Na dzień 31 grudnia 2008 roku ponad połowę wartości ogólnej aktywów (50%) stanowią zapasy, których wysoki poziom, z uwagi na charakter podstawowej działalności Spółki, spowodowany jest ujmowaniem w pozycji towary gruntów przeznaczonych pod przyszłe inwestycje. W roku badanym towary, w tym przede wszystkim grunty stanowią 96% ogólnej wartości zapasów.

Rzeczowy majątek trwały Spółki stanowi zaledwie 0,3% ogólnej wartości aktywów.

W analizowanym okresie pokrycie majątku trwałego kapitałem stałym w roku 2008 wyniosło 2,19, co oznacza nieznaczny spadek wskaźnika finansowania działalności w stosunku do roku ubiegłego. Spadek 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 przy jednoczesnym wygenerowaniu ponad 2-krotnie niższego zysku netto w roku bieżącym.

W ostatnim roku obrotowym wskaźnik rentowności majątku wyniósł 2,97%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało blisko 3,0 zł zysku netto. W badanym okresie nastąpił również spadek rentowności kapitału własnego do poziomu 4,19%. Spadek wielkości obu wskaźników nastąpił przede wszystkim wskutek znaczącego spadku zysku w porównaniu do roku poprzedniego, w którym to Spółka dokonała sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

Poziom płynności finansowej, mierzonej wskaźnikiem II stopnia wzrósł w badanym roku, co było związane ze wzrostem wartości aktywów obrotowych przy jednoczesnym nieproporcjonalnym wzroście wartości zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźniki rotacji należności oraz szybkości spłaty zobowiązań znacznie się poprawiły, a wartości tych wskaźników na dzień bilansowy wskazują, że Spółka regulowała swoje zobowiązania przeciętnie o 10 dni później niż inkasowała swoje należności.

Przeciętny okres utrzymywania zapasów uległ skróceniu do 1 885 dni w ostatnim analizowanym roku obrotowym. Długi okres utrzymywania zapasów wynika z charakteru podstawowej działalności Spółki jaką jest branża deweloperska. Wysoka wartość niniejszego wskaźnika wiąże się również ze wzrostem kosztu własnego sprzedaży przy jednoczesnym nieproporcjonalnym wzroście wartości zapasów Spółki.

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

III CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

1.1. System rachunkowości

Zgodnie z uchwałą podjętą przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 4 grudnia 2006 roku Spółka począwszy od dnia 1 stycznia 2007 roku stosuje w swojej polityce rachunkowości Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

Na dzień bilansowy rachunkowość POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni prowadzona jest zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. 02.76.694) oraz z przepisami wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości (Dz. U. 02.76.694 z późn. zm.) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Ewidencja operacji gospodarczych odbywała się w zakresie księgi głównej z wykorzystaniem programu informatycznego SOFTLAB Engine.

Ewidencja księgowa prowadzona jest chronologicznie i systematycznie. Księgi rachunkowe prowadzone są w istotnych aspektach rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie, a zapisy w nich są powiązane z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym.

Przyjęte przez Spółkę zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych umożliwiały prawidłowe ustalenie stanu majątkowego i wyniku finansowego oraz ocenę rentowności jednostki.

Metody wyceny aktywów i pasywów bilansu oraz ustalaniu wyniku finansowego w badanym okresie i w okresie porównawczym stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa. Stosowane metody wyceny aktywów i pasywów zostały opisane we wstępie do sprawozdania finansowego.

Zarząd badanej jednostki zapewnił porównywalność danych finansowych zaprezentowanych w sprawozdaniach finansowych za wszystkie prezentowane lata obrotowe.

Bilans otwarcia 2008 roku został poprawnie wprowadzony do ksiąg rachunkowych i jest zgodny z bilansem zamknięcia 2007 roku.

Przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych oraz metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera są zgodne z zasadami określonymi w rozdziale 8 ustawy o rachunkowości i zabezpieczają księgi rachunkowe przed niedozwolonymi zmianami, uszkodzeniem lub zniszczeniem.

1.2 Inwentaryzacja składników majątku

Badana Jednostka przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych i źródeł ich pochodzenia dotrzymując częstotliwości, terminowości i zasad określonych w ustawie o rachunkowości. Przeprowadzoną inwentaryzację Jednostka rozliczyła i ujęła jej wyniki w księgach rachunkowych badanego okresu.

1.3 Kontrola wewnętrzna

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za opracowanie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej Spółki oraz zapobieganie i wykrywanie nieprawidłowości.

Przy planowaniu i prowadzeniu badania sprawozdania finansowego Spółki za okres zakończony 31 grudnia 2008 roku wzięliśmy pod uwagę procedury systemu kontroli wewnętrznej w takim zakresie, jaki był konieczny w celu określenia naszych procedur niezbędnych do wydania miarodajnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym.

W związku z powyższym nasz przegląd systemu kontroli wewnętrznej mógł nie ujawnić wszystkich istotnych słabości w strukturze tego systemu.

2. Informacje o istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

2.1. Przychody ze sprzedaży

194 830 tys. zł

POLNORD S.A. w roku obrotowym 2008, podobnie jak i w roku poprzednim ujmowała przychody z tytułu realizowanych projektów deweloperskich – sprzedaży nieruchomości zgodnie z MSR 11.

Na podstawie przepisów wynikających z IFRIC-15 opublikowanego w lipcu 2008 roku przez KIMSF, od roku 2009 POLNORD S.A. jest zobowiązana do zmiany zasad rachunkowości stosowanych do wyceny kontraktów deweloperskich. Przychody z usług deweloperskich będą rozliczane według metody zakończonego kontraktu zgodnie z MSR 18. Fakt ten spowoduje zmianę ujmowania przychodów z tytułu realizowanych kontraktów deweloperskich w poszczególnych okresach sprawozdawczych.

Powyższe zmiany jak i ich możliwe skutki wpływające na sprawozdanie finansowe zostały bliżej omówione przez Spółkę w opisie zastosowanych zasad rachunkowości oraz w notcie nr 8.1.

3. Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do 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 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz.U. 2009 nr 33 poz. 259) oraz są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Informacja dodatkowa jest kompletna, a dane liczbowe w niej zawarte wynikają z ewidencji księgowej i są zgodne z pozostałymi elementami zbadanego sprawozdania finansowego oraz stanem faktycznym.

4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym zostało prawidłowo sporządzone w sposób zgodny z przepisami Ustawy o rachunkowości.

Dane wykazane w zestawieniu zmian w kapitale własnym wykazują prawidłowe powiązanie z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Spółki.

5. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony prawidłowo, metodą pośrednią zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z 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.

Dane wykazane w rachunku przepływów pieniężnych wykazują prawidłowe powiązanie z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują źródła finansowania działalności Spółki.

6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy oraz Kodeksem spółek handlowych, Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności Spółki w 2008 roku.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są kompletne w rozumieniu Ustawy o rachunkowości i przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz.U. 2009 nr 33 poz. 259) oraz są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

7. Oświadczenie kierownictwa jednostki

Kierownictwo Spółki złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym.

Poznań, dnia 21 kwietnia 2009 roku.

BDO Numerica
International Auditors & Consultants Spółka z o.o.
ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa,
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Przeprowadzający badanie
i reprezentujący podmiot uprawniony
do badania sprawozdań finansowych


Krystyna Sakson
Biegły Rewident
Nr ewid. 7899/483