



Siedziba BDO
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
t: +48 22 543 16 00
office@bdo.pl

Biuro Katowice
al. Korfantego 2
40-004 Katowice
t: +48 32 359 50 00
katowice@bdo.pl

Biuro Poznań
ul. Warszawska 43
61-028 Poznań
t: +48 61 650 30 80
poznan@bdo.pl

Biuro Wrocław
ul. Powstańców Śląskich 7a
53-332 Wrocław
t: +48 71 734 28 00
wroclaw@bdo.pl

**GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD
w której Jednostką Dominującą jest
POLNORD Spółka Akcyjna
ul. Śląska 35/37
81-310 Gdynia**

**Raport uzupełniający
opinię niezależnego biegłego rewidenta
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres
od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku**

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, NIP 108-000-42-12, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN. BDO Sp. z o. o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich. www.bdo.pl

Audyt | Doradztwo podatkowe | Usługi księgowe i placowe | Doradztwo gospodarcze | Doradztwo IT | Szkolenia

1.100 biur w 110 krajach

SPIS TREŚCI

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
II.	ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI.....	18
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	22

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Jednostkę Dominującą

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 S.A. była budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. POLNORD S.A. realizował projekty deweloperskie samodzielnie oraz poprzez spółki celowe.

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

1.4 Podstawa działalności

POLNORD S.A. działa na podstawie:

- Statutu sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 11 kwietnia 1991 roku (Rep. 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 podstawowego i własnego Spółki oraz jego zmiany w ciągu okresu sprawozdawczego

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosił 44 356 846,00 zł i dzielił się na 22 178 423 akcji o wartości nominalnej 2,00 zł każda.

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
N	1 500 000	3 000 000	2009
O	1 265 888	2 531 776	2009
P	1 231 028	2 462 056	2009
H	66 610	133 220	2009
Razem	22 178 423	44 356 846	-

Stan akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na koniec 2008 roku i 2009 roku, przedstawiał się następująco:

Stan na 31 grudnia 2008 roku			
Akcjonariusz	Akcje		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%

Stan na 31 grudnia 2009 roku			
Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
PROKOM INVESTMENTS SA	7 477 959	14 955 918	33,72%
Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA)	2 582 949	5 165 898	11,65%
Templeton Asset Management Ltd.	3 091 382	6 182 764	13,93%
Pozostali akcjonariusze razem	9 026 133	18 052 266	40,70%
RAZEM	22 178 423	44 356 846	100,00%

Wartość kapitału akcyjnego została zmieniona w wyniku emisji akcji serii N, O, P oraz akcji serii H.

Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 16 czerwca 2009 roku, zarejestrowano podwyższenie kapitału zakładowego POLNORD S.A. do kwoty 39 229 794,00 złotych w wyniku emisji 1 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii N. Ponownego podwyższenia wartości kapitału zakładowego Spółki dokonano na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 14 sierpnia 2009 roku. W wyniku emisji 1 265 888 akcji zwykłych na okaziciela serii O oraz emisji 1 231 028 akcji serii P wartość kapitału zakładowego została podwyższona do wysokości 44 223 626,00 zł. Ostatniego podwyższenia wartości kapitału zakładowego Spółki w roku badanym dokonano w związku z Programem Opcji Menedżerskich. W wyniku emisji 66 610 akcji zwykłych na okaziciela serii H wartość kapitału zakładowego została podwyższona do aktualnej wysokości 44 356 846,00 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 29 stycznia 2010 roku.

Struktura własnościowa w Spółce w okresie od dnia bilansowego do dnia wydania niniejszego raportu z badania sprawozdania finansowego nie uległa dalszym zmianom.

Kapitał własny Spółki na dzień 31 grudnia 2009 roku, składa się z następujących pozycji:

• kapitał podstawowy	44 357 tys. zł
• nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	953 334 tys. zł
• pozostałe kapitały rezerwowe	72 009 tys. zł
• zyski zatrzymane	45 510 tys. zł

Na dzień 1 stycznia 2009 roku kapitał własny
POLNORD S.A. wynosił 940 074 tys. zł

Zmiany kapitału własnego w badanym okresie:

Korekta błędu podstawowego - zmiana zasad rachunkowości	598 tys. zł
Emisja akcji - podwyższenie kapitału podstawowego	8 127 tys. zł
Emisja akcji - nadwyżka nad ich wartością nominalną	99 037 tys. zł
Koszt emisji akcji	(2 116) tys. zł
Program Opcji Menedżerskich	2 780 tys. zł
Obligacje zamienne na akcje serii Q	8 960 tys. zł
Różnice kursowe z przeszacowania	(89) tys. zł
Zysk netto roku obrotowego	57 839 tys. zł

Kapitał własny POLNORD S.A.
na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosił 1 115 210 tys. 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 2009 roku Zarząd Spółki stanowili:

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| • Pan Wojciech Ciurzyński | Prezes Zarządu |
| • Pan Bartłomiej Kolubiński | Wiceprezes Zarządu |
| • Pan Andrzej Podgórski | Wiceprezes Zarządu |
| • Pan Piotr Wesółowski | Wiceprezes Zarządu |

W okresie badanym miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- z dniem 18 czerwca 2009 roku uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/2009 odwołano z pełnionej funkcji Wiceprezesa Zarządu Pana Bartłomieja Kolubińskiego,
- uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2009 z dnia 25 listopada 2009 roku w skład Zarządu Spółki na stanowisko Wiceprezesa Zarządu został powołany Pan Michał Świerczyński.

Skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2009 roku przedstawiał się następująco:

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| • Pan Wojciech Ciurzyński | Prezes Zarządu |
| • Pan Michał Świerczyński | Wiceprezes Zarządu |
| • Pan Andrzej Podgórski | Wiceprezes Zarządu |
| • Pan Piotr Wesółowski | Wiceprezes Zarządu |

Skład Zarządu Spółki od dnia bilansowego do dnia zakończenia badania sprawozdania finansowego nie uległ zmianie.

1.9 Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2009 roku członkami Rady Nadzorczej byli:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| • Pan Ryszard Krauze | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Pan Dariusz Górka | Członek Rady Nadzorczej |
| • Pan Bartosz Jałowiecki | Członek Rady Nadzorczej |
| • Pani Barbara Ratnicka-Kiczka | Członek Rady Nadzorczej |
| • Pan Zbigniew Szachniewicz | Członek Rady Nadzorczej |
| • Pan Wiesław Walendziak | Członek Rady Nadzorczej |

W okresie badanym miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- z dniem 29 czerwca 2009 roku Pan Zbigniew Szachniewicz złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej;
- z dniem 30 czerwca 2009 roku rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył również Pan Dariusz Górka;

- uchwałą nr 9-11/2009 Walnego Zgromadzenia z dnia 6 lipca 2009 roku w skład Rady Nadzorczej powołani zostali Panowie: Tomasz Buzuk, Maciej Grelowski oraz Marek Modecki;
- dnia 30 września 2009 roku na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia nr 5/2009 w skład Rady Nadzorczej powołano Pana Roberta Raczkowskiego.

W wyniku powyższych zmian skład Rady Nadzorczej POLNORD S.A. na dzień 31 grudnia 2009 roku przedstawiał się następująco:

• Pan Ryszard Krauze	Przewodniczący Rady Nadzorczej
• Pan Tomasz Buzuk	Członek Rady Nadzorczej
• Pan Bartosz Jałowiecki	Członek Rady Nadzorczej
• Pani Barbara Ratnicka-Kiczka	Członek Rady Nadzorczej
• Pan Maciej Grelowski	Członek Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu
• Pan Wiesław Walendziak	Członek Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu
• Pan Marek Modecki	Członek Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu
• Pan Robert Raczkowski	Członek Rady Nadzorczej

W okresie od dnia bilansowego do dnia zakończenia badania skład Rady Nadzorczej Spółki nie zmieniał się.

2. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

2.1. Jednostka dominująca

Sprawozdanie finansowe POLNORD S.A. sporządzone zostało na dzień 31 grudnia 2009 roku i obejmowało ono okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. (poprzednio BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o.) pod kierunkiem kluczowego biegłego rewidenta Krystyny Sakson (nr ewidencyjny 7899) i uzyskało opinię z objaśnieniem następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na punkt 13.3 oraz 20 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego, dotyczące nieruchomości inwestycyjnych. Do nieruchomości inwestycyjnych Spółka zaliczyła grunty w Dopiewcu k/Poznań, które zostały nabyte w drodze przeniesienia własności nieruchomości od spółki powiązanej w dniu 28 października 2009 roku w rezultacie realizacji umowy inwestycyjnej z miesiąca marca 2009 roku. Zawierając umowę inwestycyjną Polnord S.A. planował realizację projektu deweloperskiego na tej nieruchomości, nie podejmując jednakże wiążącej decyzji w tym zakresie. Na dzień nabycia nieruchomości, w wyniku weryfikacji planów inwestycyjnych POLNORD S.A. nie przewidujących rozpoczęcia w/w projektu w dającym się zdefiniować okresie czasu, Spółka zaklasyfikowała tę nieruchomość jako nieruchomość inwestycyjną utrzymywaną w celu wzrostu jej wartości. Zgodnie z polityką Spółki w zakresie nieruchomości inwestycyjnych, Polnord S.A. wycenił nieruchomość w Dopiewcu do wartości godziwej, a nadwyżkę z przeszacowania w wysokości 59,9 mln zł ujęto w rachunku zysków i strat badanego okresu.

Suma bilansowa	1 416 201 tys. zł
Wynik finansowy	57 839 tys. zł
Wzrost kapitału własnego	174 538 tys. zł
Zwiększenie stanu środków pieniężnych	313 tys. zł
Przychody ze sprzedaży	241 572 tys. zł

2.2. Podmioty zależne

Sprawozdania finansowe większości spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z 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. Pozostałe sprawozdania finansowe spółek zależnych sporządzone zostały zgodnie z przepisami wynikającymi z Ustawy o rachunkowości, zaś dla potrzeb konsolidacji Grupy Kapitałowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto odpowiednie korekty i przekształcenia według zasad rachunkowości zgodnych z MSR/MSSF.

Wszystkie sprawozdania finansowe obejmują okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku.

Na dzień 31 grudnia 2009 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytory:	Global Audit Partner Sp. z o.o.
Opinia z badania:	bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

Opinia z badania POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o. zawiera objaśnienie następującej treści:

„Bilans sporządzony przez Zarząd wykazał stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego. Zgodnie z wymogami art. 233 Ksh, w takiej sytuacji, Zarząd Spółki jest obowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. Zgromadzenie takie nie odbyło się do daty niniejszej opinii. Powyższe czynniki wskazują na istotną niepewność dotyczącą kontynuacji działalności Spółki w niezmiennym istotnie zakresie. Ponieważ główny udziałowiec Spółki przedstawił list zapewniający kontynuację wsparcia finansowego, Spółka sporządziła załączone sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuacji działalności. Zarząd Spółki odniósł się do zagadnienia kontynuacji działalności w nocy 4 informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.”

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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytory:	Global Audit Partner Sp. z o.o.
Opinia z badania:	bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

Opinia z badania POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o. zawiera objaśnienie następującej treści:

„Bilans sporządzony przez Zarząd wykazał stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego. Zgodnie z wymogami art. 233 Ksh, w takiej sytuacji, Zarząd Spółki jest obowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. Zgromadzenie takie nie odbyło się do daty niniejszej opinii. Powyższe czynniki wskazują na istotną niepewność dotyczącą kontynuacji działalności Spółki w niezmiennym istotnie zakresie. Ponieważ główny udziałowiec Spółki przedstawił list zapewniający kontynuację wsparcia finansowego, Spółka sporządziła załączone sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuacji działalności. Zarząd Spółki odniósł się do zagadnienia kontynuacji działalności w nocy 4 informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.”

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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytor: Global Audit Partner Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

Opinia z badania POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o. zawiera objaśnienie następującej treści:
„Bilans sporządzony przez Zarząd wykazał stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego. Zgodnie z wymogami art. 233 Ksh, w takiej sytuacji, Zarząd Spółki jest obowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. Zgromadzenie takie nie odbyło się do daty niniejszej opinii. Powyższe czynniki wskazują na istotną niepewność dotyczącą kontynuacji działalności Spółki w niezmienionym istotnie zakresie. Ponieważ główny udziałowiec Spółki przedstawił list zapewniający kontynuację wsparcia finansowego, Spółka sporządziła załączone sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuacji działalności. Zarząd Spółki odniósł się do zagadnienia kontynuacji działalności w nocy 4 informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.”

4. 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytor: Global Audit Partner Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń

5. 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytor: BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń

6. 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytor: BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

Opinia z badania POLNORD Warszawa - Wilanów II Sp. z o.o. zawiera objaśnienie następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności powyższego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na wykazaną, w badanym sprawozdaniu finansowym, stratę finansową przewyższającą sumę kapitału zapasowego oraz połowę wartości kapitału podstawowego. Sprawozdanie finansowe POLNORD Warszawa - Wilanów II Sp. z o.o. zostało przygotowane, przy założeniu, że Spółka będzie kontynuować działalność w nie zmniejszonym istotnie zakresie i w dającej się przewidzieć przyszłości. Przyjęte przez Zarząd założenie kontynuacji działalności w okresie następnym po badanym, można uznać za zasadne pod warunkiem otrzymania dalszego wsparcia finansowego ze strony właścicieli oraz realizacji zamierzeń dotyczących rozwoju Spółki. Zgodnie z art. 233 Kodeksu Spółek Handlowych, Zarząd Spółki jest zobowiązany, niezwłocznie, zwołać zgromadzenie wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki.

7. 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytor: Global Audit Partner Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń

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: 99,60% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytor: Global Audit Partner Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń

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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytor: Global Audit Partner Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń

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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytor: Global Audit Partner Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

Opinia z badania POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o. zawiera objaśnienie następującej treści:
„Bilans sporządzony przez Zarząd wykazał stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego. Zgodnie z wymogami art. 233 Ksh, w takiej sytuacji, Zarząd Spółki jest obowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. Zgromadzenie takie nie odbyło się do daty niniejszej opinii. Powyższe czynniki wskazują na istotną niepewność dotyczącą kontynuacji działalności Spółki w niezmienionym istotnie zakresie. Ponieważ główny udziałowiec Spółki przedstawił list zapewniający kontynuację wsparcia finansowego, Spółka sporządziła załączone sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuacji działalności. Zarząd Spółki odniósł się do zagadnienia kontynuacji działalności w nocy 4 informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.”

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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytor: Global Audit Partner Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń

12. POLNORD - Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o. (wcześniej 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytor: Global Audit Partner Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

Opinia z badania POLNORD - Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o. zawiera objaśnienie następującej treści:

„Bilans sporządzony przez Zarząd wykazał stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego. Zgodnie z wymogami art. 233 Ksh, w takiej sytuacji, Zarząd Spółki jest obowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. Zgromadzenie takie nie odbyło się do daty niniejszej opinii. Powyższe czynniki wskazują na istotną niepewność dotyczącą kontynuacji działalności Spółki w niezmienionym istotnie zakresie. Ponieważ główny udziałowiec Spółki przedstawił list zapewniający kontynuację wsparcia finansowego, Spółka sporządziła załączone sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuacji działalności. Zarząd Spółki odniósł się do zagadnienia kontynuacji działalności w nocy 4 informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.”

13. POLNORD - SOPOT 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytor: Global Audit Partner Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

Opinia z badania POLNORD - SOPOT II Sp. z o.o. zawiera objaśnienie następującej treści:
„Bilans sporządzony przez Zarząd wykazał stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego. Zgodnie z wymogami art. 233 Ksh, w takiej sytuacji, Zarząd Spółki jest obowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. Zgromadzenie takie nie odbyło się do daty niniejszej opinii. Powyższe czynniki wskazują na istotną niepewność dotyczącą kontynuacji działalności Spółki w niezmienionym istotnie zakresie. Ponieważ główny udziałowiec Spółki przedstawił list zapewniający kontynuację wsparcia finansowego, Spółka sporządziła załączone sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuacji działalności. Zarząd Spółki odniósł się do zagadnienia kontynuacji działalności w nocy 4 informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.”

14. 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytor: Global Audit Partner Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

Opinia z badania LUBLIN PROPERTY I Sp. z o.o. zawiera objaśnienie następującej treści:
„Bilans sporządzony przez Zarząd wykazał stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego. Zgodnie z wymogami art. 233 Ksh, w takiej sytuacji, Zarząd Spółki jest obowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. Zgromadzenie takie nie odbyło się do daty niniejszej opinii. Powyższe czynniki wskazują na istotną niepewność dotyczącą kontynuacji działalności Spółki w niezmienionym istotnie zakresie. Ponieważ główny udziałowiec Spółki przedstawił list zapewniający kontynuację wsparcia finansowego, Spółka sporządziła załączone sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuacji działalności. Zarząd Spółki odniósł się do zagadnienia kontynuacji działalności w nocy 4 informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.”

15. 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytor: Global Audit Partner Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń

16. Osiedle Zielone Nieruchomości Sp. z o.o. (sprzedaż 7 sierpnia 2009)

Siedziba: Gdynia
Przedmiot działalności: zarządzanie nieruchomościami
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2009 roku - 7 sierpnia 2009 roku
Opinia z badania: nie badane

17. 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Opinia z badania: nie badane

18. 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Opinia z badania: nie badane

19. PLP DEVELOPMENT GROUP Z.S.A.

Siedziba: Nowosybirsk / Rosja
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji: proporcjonalna
Struktura własności: 50% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Opinia z badania: nie badane

20. POLNORD - SZCZECIN I Sp. z o.o.

Siedziba: Szczecin
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytory: Global Audit Partner Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

Opinia z badania POLNORD - SZCZECIN I Sp. z o.o. zawiera objaśnienie następującej treści:
„Bilans sporządzony przez Zarząd wykazał stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego. Zgodnie z wymogami art. 233 Ksh, w takiej sytuacji, Zarząd Spółki jest obowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. Zgromadzenie takie nie odbyło się do daty niniejszej opinii. Powyższe czynniki wskazują na istotną niepewność dotyczącą kontynuacji działalności Spółki w niezmiennym istotnie zakresie. Ponieważ główny udziałowiec Spółki przedstawił list zapewniający kontynuację wsparcia finansowego, Spółka sporządziła załączone sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuacji działalności. Zarząd Spółki odniósł się do zagadnienia kontynuacji działalności w nocy 4 informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.”

21. POLNORD - INŻYNIERIA Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: roboty inżynieryjno - instalacyjne

Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytory:	Global Audit Partner Sp. z o.o.
Opinia z badania:	bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

Opinia z badania POLNORD - Inżynieria Sp. z o.o. zawiera objaśnienie następującej treści:
„Bilans sporządzony przez Zarząd wykazał stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego. Zgodnie z wymogami art. 233 Ksh, w takiej sytuacji, Zarząd Spółki jest obowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. Zgromadzenie takie nie odbyło się do daty niniejszej opinii. Powyższe czynniki wskazują na istotną niepewność dotyczącą kontynuacji działalności Spółki w niezmiennym istotnie zakresie. Ponieważ główny udziałowiec Spółki przedstawił list zapewniający kontynuację wsparcia finansowego, Spółka sporządziła załączone sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuacji działalności. Zarząd Spółki odniósł się do zagadnienia kontynuacji działalności w nocy 4 informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.”

22. POLNORD - KOKOSZKI Sp. z o.o. (sprzedaż 31 marca 2009)

Siedziba:	Gdańsk
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	proporcjonalna
Struktura własności:	50% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2009 roku - 31 marca 2009 roku
Opinia z badania:	nie badane

23. FADESA POLNORD 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytory:	BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania:	bez zastrzeżeń

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

1. FADESA POLNORD 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% Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytory:	BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania:	bez zastrzeżeń

b) Osiedle Innova Sp. z o.o.

Siedziba:	Warszawa
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska

Metoda konsolidacji: proporcjonalna
Struktura własności: 100% Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Opinia z badania: nie badane

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: proporcjonalna
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: proporcjonalna
Struktura własności: 33% PROKOM - Projekt Sp. z o.o.

2.3. Podmioty wyłączone z konsolidacji

Podstawę prawną zastosowanego wyłączenia spółek ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego były założenia koncepcyjne Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej w zakresie ograniczeń przydatności i wiarygodności informacji. Zgodnie z tymi założeniami korzyści uzyskiwane dzięki pozyskanym informacjom powinny przewyższać koszty ich dostarczenia. Stwierdzono, iż koszt pozyskania informacji na temat spółek podporządkowanych nieobjętych konsolidacją, a także koszt uwzględnienia ich w konsolidacji przewyższają korzyści osiągnięte z tego tytułu. Ponadto przy dokonaniu wyłączenia spółek podporządkowanych z obowiązku objęcia konsolidacją kierowano się faktem, że nie są one istotne dla rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej.

Jednostka dominująca dokonała w 2009 roku wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją następujących jednostek zależnych:

- spółki zależnej PMK BAU UND BAUBETREUUNGS GmbH w likwidacji (wykreślenie z rejestru z dniem 10 września 2009 roku),
- Przedsiębiorstwa Zarządzającego Lanta-PLP Sp. z o.o., (zbycie posiadanych udziałów dnia 24 listopada 2009)
- spółki stowarzyszonej HYDROSPOL Sp. z o.o. w likwidacji.

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

W okresie sprawozdawczym w składzie Grupy Kapitałowej zaszły następujące zmiany :

- Dnia 27 marca 2009 roku POLNORD SA zbył wszystkie posiadane udziały w Polnord Kokoszki Sp. z o.o., które stanowiły 50% ogółu kapitału podstawowego spółki;
- W dniu 7 sierpnia 2009 roku Spółka zbyła wszystkie posiadane udziały w OSIEDLE ZIELONE - NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.;
- W dniu 27 sierpnia 2009 roku Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o. z kwoty 50 000,00 zł do kwoty 25 144 500,00 zł. Kapitał zakładowy Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o., spółki w 100% zależnej od POLNORD SA, dzieli się na 251 445 udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy;

- Z dniem 10 września 2009 r. spółka PMK BAU UND BAUBETREUUNGS GmbH będąca w likwidacji, w której POLNORD SA posiadał 60,00 % została wykreślona z rejestru spółek przez Sąd we Frankfurcie nad Menem;
- W dniu 24 listopada 2009 roku spółka PLP Development Group Z.S.A. zbyła udziały stanowiące 50,00% kapitału Przedsiębiorstwa Zarządzającego Lanta-PLP Sp. z o.o.;
- W dniu 11.12.2009 r. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawa w Warszawie zarejestrował zmianę firmy spółki zależnej od POLNORD SA, z Polnord Sopot I Sp. z o.o. na Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o. oraz zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o. z kwoty 50 000,00 zł do kwoty 700 000,00 zł. Kapitał zakładowy Polnord Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o., spółki w 100% zależnej od POLNORD SA, dzieli się na 7 000 udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy.

2.5. Zatrudnienie w grupie kapitałowej w okresie badanym

Zatrudnienie w Grupie Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosiło 213 osób.

3. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej POLNORD sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku, obejmujące:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2009 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 022 481 tysięcy złotych;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku wykazujący zysk netto w wysokości 63 634 tysiące złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku wykazujący zysk netto w wysokości 75 842 tysiące złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 192 624 tysiące złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 27 970 tysięcy złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia - zawierające zastosowane zasady rachunkowości, noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz noty objaśniające do pozycji pozabilansowych

oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2009.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD z siedzibą w Gdyni za rok obrotowy 2009 zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. (poprzednio BDO Numerica International Auditors & Consultants 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 3355.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza badanej Spółki na podstawie uchwały z dnia 2 czerwca 2009 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie zawartej dnia 22 lipca 2009 roku przez kluczowego biegłego rewidenta Krystynę Sakson (nr ewidencyjny 7899).

Oświadczamy, że podmiot uprawniony BDO Sp. z o.o. oraz biegły rewident badający opisane sprawozdanie spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 56, 57 i 60 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649).

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 niezbędne do przeprowadzenia badania oraz poinformował o braku istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

5. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą bilansu otwarcia było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku, które było badane przez BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. (obecnie BDO Sp. z o.o.) i uzyskało opinię z badania z objaśnieniem następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na kwestię momentu ujęcia przychodów z tytułu realizowanych projektów deweloperskich i ich wpływu na wynik finansowy Grupy Kapitałowej POLNORD za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku oraz na interpretację IFRIC-15 opublikowaną przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) omówioną bliżej przez Zarząd Grupy Kapitałowej POLNORD w opisie zastosowanych zasad rachunkowości.”

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za rok obrotowy 2008 zostało zatwierdzone Uchwałą nr 5/2009 Walnego Zgromadzenia z dnia 30 czerwca 2009 roku sporządzonymi w formie aktu notarialnego Rep. A nr 3968/2009.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2008 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego oraz do Krajowego Rejestru Sądowego. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2008 zostało przekazane do opublikowania w Monitorze Polskim B w dniu 13 lipca 2009 roku.

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

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

1. Podstawowe wartości z rachunku zysków i strat

Wyszczególnienie	2009	dynamika 2009/2008	2008
Przychody ze sprzedaży	221 282	91,19%	242 651
Koszty sprzedanych towarów i produktów	177 999	133,60%	133 232
Wynik brutto ze sprzedaży	43 283	39,56%	109 419
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	118 625	658,59%	18 012
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	56 517	94,63%	59 722
Wynik ze sprzedaży	105 391	155,7%	67 709
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	(484)	2,55%	(18 957)
Wynik na działalności finansowej	(19 275)	-268,60%	7 176
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	333	-	-
Wynik finansowy brutto	85 965	153,71%	55 928
Podatek dochodowy	21 303	169,27%	12 585
Wynik finansowy netto z działalności kontynuowanej	64 662	149,19%	43 343
Zysk/strata netto z działalności zaniechanej	(1 028)	71,44%	(1 439)
Zysk/strata netto	63 634	151,86%	41 904

2. Podstawowe wartości ze sprawozdania z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.12.2009	% sumy bilansowej	31.12.2008	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	478 016	23,6%	299 143	16,6%
Rzeczowe aktywa trwałe	16 794	0,8%	17 662	1,0%
Nieruchomości inwestycyjne	264 319	13,1%	68 425	3,8%
Wartości niematerialne	270	-	373	-
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	-	-	37	-
Aktywa finansowe	29 036	1,4%	47 101	2,6%
Aktywa z tyt. podatku odroczonego	26 295	1,3%	25 280	1,4%
Należności długoterminowe	1 000	-	176	-
Wartość firmy	139 983	6,9%	139 986	-
Pozostałe aktywa trwałe	319	-	103	-
Aktywa obrotowe	1 544 220	76,4%	1 499 587	83,1%
Zapasy	1 300 613	64,3%	1 339 490	74,2%
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	47 002	2,3%	46 597	2,6%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	105 759	5,2%	46 569	2,6%
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych	15 861	0,8%	20 973	1,2%
Należności z tyt. podatku dochodowego	479	-	1 893	0,1%
Rozliczenia międzyokresowe	15 394	0,8%	12 907	0,7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	59 112	2,9%	31 158	1,7%
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	245	0,0%	5 664	0,3%
SUMA AKTYWÓW	2 022 481	100,0%	1 804 394	100,0%
PASYWA				
Kapitał własny	1 126 670	55,7%	934 046	51,8%
Zobowiązania długoterminowe	449 069	22,2%	509 852	28,3%
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i dłużne papiery wartościowe	403 877	20,0%	486 684	27,0%
Rezerwy	266	-	316	-
Pozostałe zobowiązania	453	-	2 436	0,1%
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	44 473	2,2%	20 416	1,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	446 742	22,1%	359 986	20,0%
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30 192	1,5%	91 177	5,1%
Bieżąca część długoterminowych kredytów bankowych, pożyczek i dłużnych papierów wartościowych	149 326	7,4%	15 437	0,9%
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	14 840	0,7%	16 277	0,9%
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	149 865	7,4%	99 205	5,5%
Zobowiązania z tyt. podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych	1 620	0,1%	1 018	0,1%
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	603	-	838	-
Otrzymane zaliczki	48 794	2,4%	86 978	4,8%
Pozostałe zobowiązania finansowe	11 550	0,6%	16 106	0,9%
Rozliczenia międzyokresowe	4 490	0,2%	9 679	0,5%
Rezerwy	35 462	1,8%	23 271	1,3%
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	510	-
SUMA PASYWÓW	2 022 481	100,0%	1 804 394	100,0%

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2009	2008
Wskaźniki płynności		
Wskaźnik płynności I		
<u>aktywa obrotowe ogółem</u>	3,5	4,2
zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik płynności II		
<u>aktywa obrotowe ogółem - zapasy</u>	0,5	0,4
zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźniki aktywności		
Szybkość spłaty należności w dniach		
<u>średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług x 365</u>	78	54
przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów		
Szybkość obrotu zapasów w dniach		
<u>średni stan zapasów*) x 365</u>	2707	3114
koszt sprzedanych produktów, usług i towarów		
Wskaźniki rentowności		
Rentowność sprzedaży netto		
<u>wynik finansowy netto</u>	28,8%	17,3%
przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów		
Rentowność sprzedaży brutto		
<u>wynik ze sprzedaży</u>	19,6%	45,1%
przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów		
Rentowność majątku		
<u>wynik finansowy netto</u>	3,1%	2,3%
suma aktywów		
Rentowność kapitału		
<u>wynik finansowy netto</u>	5,6%	4,5%
kapitał własny		
Wskaźniki zadłużenia		
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach		
<u>średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług x 365</u>	119	217
koszt sprzedanych produktów, usług i towarów		
Wskaźnik zadłużenia		
<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</u>	44,3%	48,2%
suma pasywów		
Efektywność akcji		
Wartość księgowa na jedną akcję w zł		
<u>kapitał własny</u>	0,05	0,05
liczba akcji		

*) średni stan należności, zapasów i zobowiązań jest wyliczony jako średnia arytmetyczna wartości pozycji z bilansu otwarcia oraz bilansu zamknięcia

4. Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna Grupy Kapitałowej

W wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, w badanym okresie Grupa Kapitałowa POLNORD wypracowała dodatni wynik finansowy w wysokości 63 634 tysiące złotych.

Zysk netto za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku ukształtowały następujące wyniki:

- | | |
|--|-------------------|
| • zysk netto na sprzedaży, na której Spółka osiągnęła zysk w wysokości | 105 391 tys. zł, |
| • strata na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości | (484) tys. zł, |
| • strata na działalności finansowej w wysokości | (19 275) tys. zł, |
| • zysk ze zbycia jednostki zależnej | 333 tys. zł, |
| • podatek dochodowy w wysokości | 21 303 tys. zł, |
| • strata netto z działalności zaniechanej | (1 028) 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. Pozostałą część przychodów ze sprzedaży Grupa osiągnęła przede wszystkim w wyniku dokonania przez Jednostkę Dominującą wyceny posiadanych nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy zgodnie z modelem wyceny według wartości godziwej w wysokości 82 207 tys. zł, co stanowi blisko 70% wartości ogólnej pozycji „Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych” zawartej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku ponad połowę wartości ogólnej aktywów (64%) stanowią zapasy, których wysoki poziom, z uwagi na charakter podstawowej działalności Spółki, spowodowany jest ujmowaniem w pozycji towary gruntów przeznaczonych pod przyszłe inwestycje. Rzeczowy majątek trwały Grupy stanowi jedynie 1% ogólnej wartości aktywów.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Grupy w badanym okresie była finansowana w 56% kapitałem własnym, a w 44% kapitałem obcym. Majątek trwały badanej Jednostki był w całości pokryty kapitałem własnym.

W 2009 roku wskaźnik rentowności majątku wzrósł w porównaniu do roku poprzedniego i wyniósł 3,1%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało ponad 3,- zł zysku netto. W badanym okresie nastąpił również wzrost rentowności kapitału własnego do poziomu 5,6%. Wzrost wielkości obu wskaźników nastąpił przede wszystkim wskutek wzrostu wartości aktywów Spółki oraz wartości kapitału własnego, głównie w wyniku podwyższenia wartości kapitału zapasowego Spółki o wysokość zysku wypracowanego przez Jednostkę w roku ubiegłym pozostawionego Spółce oraz podwyższenie wartości kapitału akcyjnego o emisję akcji serii N, O, P i H.

W 2009 roku, w stosunku do roku poprzedniego poziom płynności finansowej Grupy mierzony wskaźnikiem płynności I nieznacznie zmalał, co związane było przede wszystkim z systematycznym wzrostem wartości aktywów obrotowych i zobowiązań krótkoterminowych. Stopa zadłużenia Grupy Kapitałowej, w porównaniu do roku poprzedniego, obniżyła o blisko 4 punkty procentowe. Wartość wskaźnika szybkiej płynności wzrósł nieznacznie w stosunku do roku ubiegłego.

Wskaźnik rotacji należności w badanym okresie uległ wydłużeniu przy jednoczesnym spadku wartości wskaźnika szybkości spłaty zobowiązań. Wartości tych wskaźników wskazują, że Grupa Kapitałowa inkasowała swoje należności przeciętnie o 41 dni szybciej niż regulowała swoje zobowiązania.

Przeciętny okres utrzymywania zapasów uległ skróceniu do 2 707 dni w badanym roku obrotowym. Długi okres utrzymywania zapasów wynika z charakteru podstawowej działalności Grupy Kapitałowej jaką są usługi deweloperskie. Wysoka wartość niniejszego wskaźnika wiąże się również ze wzrostem kosztu własnego sprzedaży przy jednoczesnym nieznacznym spadku wartości zapasów będących do dyspozycji Grupy Kapitałowej.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zastosowane zasady konsolidacji sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej, w której podmiotem dominującym jest POLNORD SA 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.

Sprawozdania finansowe podmiotów objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zostały sporządzone na ten sam dzień bilansowy, co sprawozdanie finansowe podmiotu dominującego.

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 na dzień 31 grudnia 2009 roku zostało sporządzone na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej w taki sposób, aby prezentować sytuację finansową i majątkową Grupy Kapitałowej tak jakby grupa stanowiła jednostkę.

Podmiot dominujący i podmioty zależne zostały skonsolidowane metodą pełną. Natomiast podmioty współzależne zostały skonsolidowane metodą proporcjonalną.

W toku konsolidacji dokonano odpowiednich wyłączeń w zakresie wzajemnych należności i zobowiązań, przychodów i kosztów dotyczących operacji między jednostkami objętymi konsolidacją, a także zysków i strat zawartych w aktywach podlegających konsolidacji.

Ponadto wyłączeniom podlegała wyrażona w cenie nabycia wartość posiadanych udziałów przez jednostkę dominującą w kapitale jednostek zależnych z tą częścią wycenionych według wartości godziwej aktywów netto jednostek zależnych, jaka odpowiada udziałowi jednostki dominującej w kapitale jednostek zależnych.

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

Wynikające ze sprawozdań finansowych dane, stanowiące podstawę konsolidacji zostały ustalone i przekształcone przy zastosowaniu zasad rachunkowości ustalonych przez kierownika jednostki dominującej, celem ujednolicenia w istotnym stopniu zasad rachunkowości stosowanych przez jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD na dzień 31 grudnia 2009 roku zostało przeprowadzone w zakresie uznanym przez nas za konieczny w celu wydania uzasadnionej opinii o prawidłowości i rzetelności przedstawionych danych finansowych.

Jednostka dominująca sporządziła dokumentację konsolidacyjną spełniającą wymogi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku (Dz.U. 2001 nr 152 poz.1729) oraz z dnia 8 sierpnia 2008 roku (Dz.U. 2008 nr 162 poz.1004) w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń sprawozdania jednostek powiązanych, obejmującą m.in.:

- sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym opracowane dla potrzeb konsolidacji z uwzględnieniem transakcji dokonanych w ramach Grupy,
- ustalenie udziałów podmiotu dominującego, bezpośrednich i pośrednich, w podmiotach Grupy,
- zestawienie korekt konsolidacyjnych i wyłączeń wynikających ze sprawozdań finansowych objętych konsolidacją,
- obliczenie wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy i ich odpisów,
- obliczenia kapitałów mniejszości.

Zgodnie z zapisem MSR 31 „Sprawozdawczość finansowa dotycząca udziałów we wspólnych przedsięwzięciach”, który w pkt 32 mówi m.in. że „Podstawową zasadą przy wykazywaniu w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych udziałów posiadanych we wspólnie kontrolowanej jednostce jest to, aby wspólnik przedsięwzięcia oddał istotę i realia ekonomiczne ustaleń, a nie strukturę czy formę danego wspólnego przedsięwzięcia”. Zgodnie z tym zapisem Grupa uznała za jednostki współzależne i skonsolidowała metodą proporcjonalną następujące spółki:

- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.;
- Polnord - Kokoszki Sp. z o.o.;
- FPP Powsin Sp. z o.o.;
- PLP Development Group ZSA;
- Osiedle Innova Sp. z o.o.;
- Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o.;
- Skarbiec Nieruchomości 3 SKA Sp. z o.o.

Przychody - zmiana polityki rachunkowości

Grupa Kapitałowa POLNORD, z dniem 1 stycznia 2009 roku, zmieniła swoje zasady rachunkowości dostosowując je do wymogów IFRIC-15 Agreements for the Construction of Real Estate. Zmiana dotyczy ujmowania przychodów ze sprzedaży lokali w innym momencie niż dotychczas. Do końca roku 2008 Grupa ujmowała przychody ze sprzedaży nieruchomości wg MSR 11 "Umowy o usługę budowlaną" przed przeniesieniem ich własności na nabywającego. Od dnia 1 stycznia 2009 roku zgodnie z tą interpretacją, przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedaży Grupa rozpoznaje dopiero w momencie protokolarnego przekazania mieszkań, lokali użytkowych kupującemu oraz po dokonaniu przez nabywającego wpłaty 100% wartości lokalu. Zmieniony sposób ujmowania przychodów spowodował konieczność przekształcenia danych finansowych okresu poprzedniego. Dokonana zmiana polityki rachunkowości Grupy Kapitałowej POLNORD nie spowodowała zmiany rentowności jej projektów. Przekształcenie danych dotyczy odmiennej ich prezentacji związanej z późniejszym niż dotychczas momentem ujmowania przychodu. Spółka opisuje tę kwestię w punkcie 7 Dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupa Kapitałowa POLNORD sporządziła informację dodatkową obejmującą zastosowane zasady rachunkowości, noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia spełniające wymogi wynikające z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, a w zakresie nie uregulowanym w tych standardach - stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2009 roku, nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. Informacja dodatkowa jest kompletna, a dane liczbowe w niej zawarte są zgodne z pozostałymi elementami zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje prawidłowe powiązanie ze skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat. Dane wykazane w zestawieniu zmian w skonsolidowanym kapitale własnym w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Grupy.

4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone prawidłowo, metodą pośrednią, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z 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.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzony został poprzez:

- sumowanie odpowiednich pozycji rachunków przepływów 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 Jednostki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej

Zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości, Kodeksem spółek handlowych oraz Rozporządzeniem 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. z 2009 nr 33, poz. 259), Zarząd Jednostki Dominującej sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej POLNORD w badanym okresie. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

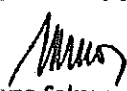
6. Oświadczenie Zarządu Jednostki Dominującej

Zarząd Jednostki Dominującej POLNORD S.A. złożył pisemne oświadczenie o nie pominięciu żadnych informacji. Które mogłyby mieć istotny wpływ na zbadane konsolidowane sprawozdanie finansowe, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o wszystkich istotnych zdarzeniach dotyczących Grupy Kapitałowej POLNORD, które nastąpiły po dniu bilansowym.

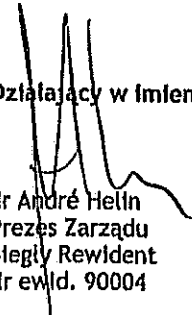
Poznań, dnia 22 marca 2010 roku

BDO Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Nr ewidencyjny 3355

Przeprowadzający badanie


Krystyna Sakson
Członek Zarządu
Biegły Rewident
Nr ewid. 7899

Działający w imieniu BDO Sp. z o.o.


dr André Helln
Prezes Zarządu
Biegły Rewident
Nr ewid. 90004