



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

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 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.....	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 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:

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%

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 Wesolowski | 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 Wesolowski | Wiceprezes Zarządu |

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

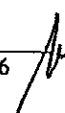
1.9 Rada Nadzorcza

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 zmienił się.

1.10 Zatrudnienie

Zatrudnienie w Spółce na dzień bilansowy wynosiło 49 osób.

1.11 Informacja o jednostkach powiązanych

Za jednostki powiązane ze Spółką uznaje się podmioty krajowe i zagraniczne, zgodnie z wykazem jednostek, przedstawionym biegłemu rewidentowi w dniu rozpoczęcia badania końcowego sprawozdania finansowego.

POLNORD S.A. 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 więc:

- 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 S.A., tj.:
 - POLNORD - Wydawnictwo Oskar Sp. z o.o.
 - 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 wspólnie kontrolowanej przez POLNORD S.A., z FADESA Prokom Polska Sp. z o.o. na FADESA Polnord Polska Sp. z o.o.
 - POLNORD INVEST Sp. z o.o.
 - PLP DEVELOPMENT GROUP Z.S.A.
 - PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.
 - POLNORD Łódź I Sp. z o.o.
 - POLNORD Łódź II Sp. z o.o.
 - POLNORD Łódź III Sp. z o.o.
 - POLNORD Warszawa Wilanów I Sp. z o.o.
 - POLNORD Warszawa Wilanów II Sp. z o.o.
 - POLNORD Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.
 - POLNORD Warszawa Wilanów IV Sp. z o.o. (wcześniej POLNORD Sopot I Sp. z o.o.)
 - Pomorskie Biuro Projektów "GEL" sp. z o.o.
 - Osiedle Tęczowy Las PD DEVELOPMENT sp. z o.o. SKA
 - HYDROSPOL Sp. z o.o. w likwidacji
 - POLNORD Baltic Center Sp. z o.o.
 - POLNORD Apartamenty Sp. z o.o.
 - LUBLIN Property I Sp. z o.o.
 - PROKOM Projekt Sp. z o.o.
 - POLNORD Inżynieria Sp. z o.o.
 - POLNORD Szczecin I Sp. z o.o.

- POLNORD Kokoszki Sp. z o.o. (do 27 marca 2009 roku)
- Osiedle Zielone Nieruchomości Sp. z o.o. (do 7 sierpnia 2009 roku)
- POLNORD Sopot II Sp. z o.o.
- FPP Powsin Sp. z o.o. (zależność pośrednia)
- Osiedle Innova Sp. z o.o. (zależność pośrednia)
- Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. (zależność pośrednia)
- Skarbiec Nieruchomości 3 Sp. z o.o. S.K.A. (zależność pośrednia).

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

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe POLNORD S.A. sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku, obejmujące:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2009 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 416 201 tysięcy złotych;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku wykazujący zysk netto w wysokości 57 839 tysięcy złotych;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku wykazujące całkowity dochód w wysokości 57 750 tysięcy złotych;
- 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 174 538 tysięcy złotych;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 313 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 S.A. 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 w terminie od dnia 8 lutego 2010 roku do dnia wydania opinii, 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.

4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone przez POLNORD S.A. 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 sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na kwestię momentu ujęcia przychodów z tytułu realizowanych projektów deweloperskich i ich wpływu na wynik finansowy Spółki 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) opisaną przez Spółkę w nocie nr 8.1.

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

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

Zgodnie z Uchwałą nr 2/2009 z dnia 30 czerwca 2009 roku niniejszego Zgromadzenia Akcjonariuszy postanowiono o przeznaczeniu wygenerowanego przez Spółkę w roku 2008 zysku netto w wysokości 39 346 938,05 zł w całości na kapitał zapasowy Spółki.

Sprawozdanie finansowe za rok 2008 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego oraz do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sprawozdanie finansowe Spółki 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 Spółki bez uwzględnienia wskaźników inflacji.

1. Podstawowe wartości z rachunku zysków i strat

Wyszczególnienie	2009	dynamika 2009/2008	2008
Przychody ze sprzedaży	241 572	115,55%	209 066
Koszty sprzedanych towarów i produktów	219 254	163,69%	133 945
Wynik brutto ze sprzedaży	22 318	29,71%	75 121
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	82 207	456,40%	18 012
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	35 162	105,29%	33 395
Wynik ze sprzedaży	69 363	116,1%	59 738
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	(3 243)	17,27%	(18 775)
Wynik na działalności finansowej	8 273	49,39%	16 751
Wynik finansowy brutto	74 393	128,90%	57 714
Podatek dochodowy	15 526	115,98%	13 387
Wynik finansowy netto z działalności kontynuowanej	58 867	132,80%	44 327
Zysk/strata netto z działalności zaniechanej	(1 028)	71,44%	(1 439)
Zysk/strata netto	57 839	134,86%	42 888

2. Podstawowe wartości ze sprawozdania z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.12.2009	% sumy bilansowej	31.12.2008	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	526 764	37,2%	454 990	34,3%
Rzeczowe aktywa trwałe	3 245	0,2%	3 857	0,3%
Nieruchomości inwestycyjne	174 680	12,3%	68 425	5,2%
Wartości niematerialne	173	-	231	-
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	200 716	14,2%	175 262	13,2%
Aktywa finansowe	29 035	2,1%	73 700	5,6%
Aktywa z tyt. podatku odroczonego	9 005	0,6%	7 160	0,5%
Należności długoterminowe	109 684	7,7%	126 355	9,5%
Pozostałe aktywa trwałe	226	-	-	-
Aktywa obrotowe	889 437	62,8%	869 854	65,7%
Zapasy	495 159	35,0%	642 505	48,5%
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	55 889	3,9%	54 829	4,1%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	323 476	22,8%	152 670	11,5%
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych	5 730	0,4%	2 308	0,2%
Należności z tyt. podatku dochodowego	21	-	893	0,1%
Rozliczenia międzyokresowe	5 971	0,4%	8 107	0,6%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 191	0,2%	2 878	0,2%
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	5 664	0,4%
SUMA AKTYWÓW	1 416 201	100,0%	1 324 844	100,0%
PASYWA				
Kapitał własny	1 115 210	78,7%	940 672	71,0%
Zobowiązania długoterminowe	140 262	9,9%	33 872	2,6%
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i dłużne papiery wartościowe	114 256	8,1%	24 774	1,9%
Rezerwy	257	-	285	-
Pozostałe zobowiązania	364	-	683	0,1%
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	25 385	1,8%	8 130	0,6%
Zobowiązania krótkoterminowe	160 729	11,3%	350 300	26,4%
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12 585	0,9%	59 387	4,5%
Bieżąca część długoterminowych kredytów bankowych, pożyczek i dłużnych papierów wartościowych	18 893	1,3%	-	-
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	14 840	1,0%	16 277	1,2%
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	79 093	5,6%	88 267	6,7%
Zobowiązania z tyt. podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i innych	653	-	343	-
Rozliczenia międzyokresowe	342	-	754	0,1%
Otrzymane zaliczki	5 003	0,4%	164 617	12,4%
Rezerwy	29 320	2,1%	20 145	1,5%
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	510	-
SUMA PASYWÓW	1 416 201	100,0%	1 324 844	100,0%

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2009	2008
Wskaźniki płynności		
Wskaźnik płynności I		
<u>aktywa obrotowe ogółem</u>	5,5	2,5
zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźnik płynności II		
<u>aktywa obrotowe ogółem - zapasy</u>	2,5	0,6
zobowiązania krótkoterminowe		
Wskaźniki aktywności		
Szybkość spłaty należności w dniach		
<u>średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług x 365</u>	82	77
przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów		
Szybkość obrotu zapasów w dniach		
<u>średni stan zapasów *) x 365</u>	947	1725
koszt sprzedanych produktów, usług i towarów		
Wskaźniki rentowności		
Rentowność sprzedaży netto		
<u>wynik finansowy netto</u>	23,9%	20,5%
przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów		
Rentowność sprzedaży brutto		
<u>wynik ze sprzedaży</u>	9,2%	35,9%
przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów		
Rentowność majątku		
<u>wynik finansowy netto</u>	4,1%	3,2%
suma aktywów		
Rentowność kapitału		
<u>wynik finansowy netto</u>	5,2%	4,6%
kapitał własny		
Wskaźniki zadłużenia		
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach		
<u>średni stan zobowiązań *) z tytułu dostaw i usług x 365</u>	52	89
koszt sprzedanych produktów, usług i towarów		
Wskaźnik zadłużenia		
<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</u>	21,3%	29,0%
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 Spółki

W wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, w badanym okresie POLNORD S.A. wypracowała dodatni wynik finansowy w wysokości 57 839 tysięcy złotych.

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

• wynik netto na sprzedaży, na której Spółka osiągnęła zysk w wysokości	69 363 tys. zł,
• strata na pozostałej działalności operacyjnej w wysokości	(3 243) tys. zł,
• zysk na działalności finansowej w wysokości	8 273 tys. zł,
• podatek dochodowy w wysokości	15 526 tys. zł,
• strata z działalności zaniechanej w wysokości	(1 028) tys. zł.

Podstawowym źródłem przychodów ze sprzedaży wygenerowanych przez Spółkę w badanym okresie były przychody ze sprzedaży osiągnięte ze sprzedaży gruntów, mieszkań oraz z działalności generalnego wykonawstwa w Rosji. Pozostałą część przychodów ze sprzedaży Spółka osiągała dzięki wycenie nieruchomości na dzień bilansowy zgodnie z modelem wyceny według wartości godziwej w wysokości 82 207 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku istotną część aktywów (63%) stanowią aktywa obrotowe, których wysoki poziom, z uwagi na charakter podstawowej działalności Spółki, spowodowany jest ujmowaniem w pozycji „Zapasy - towary” gruntów przeznaczonych pod przyszłe inwestycje. W roku badanym towary, w tym przede wszystkim grunty stanowią 95% ogólnej wartości zapasów.

Rzeczowy majątek trwały Spółki stanowi zaledwie 0,2% ogólnej wartości aktywów.

Analiza struktury pasywów wskazuje, że działalność gospodarcza Spółki w badanym okresie była finansowana w 79% kapitałem własnym, a w 21% kapitałem obcym. Majątek trwały badanej Jednostki był w całości pokryty kapitałem własnym.

W analizowanym roku obrotowym wskaźnik rentowności majątku wzrósł w porównaniu do roku poprzedniego i wyniósł 4,1%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało ponad 4,- zł zysku netto. W badanym okresie nastąpił również wzrost rentowności kapitału własnego do poziomu 5,2%. 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 Spółki wzrósł, co związane było przede wszystkim z systematycznym spadkiem wartości zobowiązań krótkoterminowych. Stopa zadłużenia Spółki, w porównaniu do roku poprzedniego, obniżyła o blisko 8 punktów procentowych.

Wskaźnik rotacji należności w badanym okresie uległ wydłużeniu przy jednoczesnym skróceniu wartości wskaźnika szybkości spłaty zobowiązań. Wartości tych wskaźników wskazują, że Spółka regulowała swoje zobowiązania przeciętnie o 30 dni szybciej niż inkasowała swoje należności.

Przeciętny okres utrzymywania zapasów uległ skróceniu do 947 dni w badanym roku obrotowym. Długi okres utrzymywania zapasów wynika z charakteru podstawowej działalności Spółki jaką jest branża deweloperska.

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

Rachunkowość POLNORD S.A. prowadzona jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z 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. z 2009 roku, nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości spełniającą w istotnym zakresie wymogi określone w art. 10 ustawy o rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku, nr 152, poz. 1223, z późniejszymi zmianami). Przyjęte przez Spółkę zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego zostały ponadto opisane we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego Jednostki.

W badanym okresie sprawozdawczym ewidencja operacji gospodarczych odbywała się w zakresie księgi głównej z wykorzystaniem zintegrowanego systemu zarządzania SOFTLAB Engine.

Ewidencja księgowa prowadzona jest chronologicznie i systematycznie.

Przyjęte przez POLNORD S.A. zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych umożliwiały prawidłowe ustalenie stanu majątkowego i wyniku finansowego oraz ocenę rentowności jednostki. Wyniki przeprowadzonego dla potrzeb oceny sprawozdania finansowego wrywkowego badania ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych stanowiących podstawę zapisów w nich zawartych oraz powiązań danych ksiąg rachunkowych z badanym sprawozdaniem finansowym pozwalają uznać księgi rachunkowe za ogólnie spełniające warunek rzetelności i prawidłowości.

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 2009 roku został poprawnie wprowadzony do ksiąg rachunkowych i jest zgodny z bilansem zamknięcia 2008 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.

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

Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ona ze sprawozdaniem finansowym. Nie miało ono na celu ujawnienia wszystkich ewentualnych nieprawidłowości tego systemu. W związku z powyższym nasz przegląd systemu kontroli wewnętrznej mógł nie ujawnić wszystkich istotnych słabości w strukturze tego systemu.



2. Informacja o wybranych, istotnych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat

Pozycją sprawozdania finansowego wymagającą, naszym zdaniem, omówienia są:

2.1. Nieruchomości inwestycyjne

174 680 tys. zł

W pozycji „Nieruchomości inwestycyjne” Spółka ujęła, nabytą w dniu 28 października 2009 roku od Prokom Investments Sp. z o.o. na rzecz Polnord S.A., nieruchomość w Dopiewcu k/Poznań za cenę 24 mln zł netto, w drodze przeniesienia własności nieruchomości od spółki powiązanej 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 tą 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.

Powyższą transakcję Spółka opisała w punkcie 13.3 i 20 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego roku badanego.

2.2. Przychody ze sprzedaży - zmiana polityki rachunkowości

241 572 tys. zł

Polnord S.A., 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 Spółka 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 Spółka 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 POLNORD S.A. 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 sprawozdania finansowego.

3. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz informacja dodatkowa

Spółka sporządziła informację dodatkową obejmującą zastosowane zasady rachunkowości, noty do 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 wynikają z ewidencji księgowej i są zgodne z pozostałymi elementami zbadanego sprawozdania finansowego oraz stanem faktycznym.

4. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostało prawidłowo sporządzone w sposób zgodny z przepisami 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.

Dane wykazane w tym sprawozdaniu wykazują prawidłowe powiązanie ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz rachunkiem zysków i strat i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Spółki.

5. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone prawidłowo, metodą pośrednią z uwzględnieniem przepisów MSR 7. Dane wykazane w rachunku przepływów pieniężnych wykazują prawidłowe powiązanie ze sprawozdaniem z sytuacji finansowej, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują źródła finansowania działalności Spółki.

6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

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 sporządził sprawozdanie z działalności Spółki w badanym okresie.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności 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 nie wystąpieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym poza ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym.

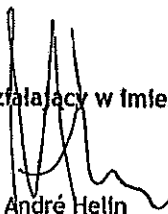
Poznań, dnia 22 marca 2010 roku

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 Hellin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident
Nr ewid. 90004