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

# Raport
# z badania sprawozdania finansowego
# POLNORD Spółka Akcyjna

## za rok obrotowy
## od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 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 płacowe | 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 15

# I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

## 1. Dane identyfikujące Spółkę

### 1.1. Nazwa i forma prawna

POLNORD Spółka Akcyjna

### 1.2. Siedziba Spółki

Główna siedziba Spółki mieści się przy ul Śląskiej 35/37, 81-310 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. Kapitał podstawowy i własny Spółki

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosił 44 436 772,00 zł i dzielił się na 22 218 386 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 | 106 573 | 213 146 | 2009 / 2010 |
| **Razem** | **22 218 386** | **44 436 772** | - |

Stan akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na koniec 2009 roku i 2010 roku, przedstawiał się następująco:

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%** |

Stan na 31 grudnia 2010 roku

| Akcjonariusz | Akcje | | Udział w kapitale |
|---|---|---|---|
| | Liczba | Wartość (w zł) | |
| PROKOM INVESTMENTS SA | 6 401 959 | 12 805 918 | 28,82% |
| Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA) | 1 507 949 | 3015 898 | 6,79% |
| Templeton Asset Management Ltd. | 3 091 382 | 6 182 764 | 13,91% |
| Pozostali akcjonariusze razem | 11 216 096 | 22 432 192 | 50,48% |
| **RAZEM** | **22 218 386** | **44 436 772** | **100,00%** |

Wartość kapitału akcyjnego w roku 2010 została zmieniona w ramach zarejestrowanego warunkowego kapitału akcyjnego o 39 963 akcji serii H w wyniku wykonania przez osoby uprawnione praw z warrantów subskrypcyjnych przyznanych w ramach programu opcji menedżerskich.

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego wartość kapitału akcyjnego oraz jego struktura własności uległy nieznacznym zmianom w wyniku wyemitowania, w przywołanym okresie, przez Polnord 28 045 akcji serii H Spółki, na skutek wykonania przez osoby uprawnione praw z 28 045 warrantów subskrypcyjnych wyemitowanych w ramach Programu OM. W związku z powyższym stan akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na dzień 28 lutego 2011 roku, przedstawia się następująco:

Stan na 28 luty 2011 roku

| Akcjonariusz | Akcje | | Udział w kapitale |
|---|---|---|---|
| | Liczba | Wartość (w zł) | |
| PROKOM INVESTMENTS SA | 6 402 959 | 12 805 918 | 28,78% |
| Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA) | 1 507 949 | 3 015 898 | 6,78% |
| Templeton Asset Management Ltd. | 3 091 382 | 6 182 764 | 13,90% |
| Pozostali akcjonariusze razem | 11 244 141 | 22 488 282 | 50,54% |
| **RAZEM** | **22 246 431** | **44 492 862** | **100,00%** |

Na kapitał własny Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku składały się ponadto:

- nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej 954 083 tys. zł
- pozostałe kapitały rezerwowe 98 435 tys. zł
- zyski zatrzymane 43 214 tys. zł

Łącznie kapitał własny na dzień 31 grudnia 2010 roku był dodatni i wynosił 1 140 169 tys. zł.

### 1.8. Zarząd Spółki

Na dzień 1 stycznia 2010 roku Zarząd Spółki stanowili:

- Pan Wojciech Ciurzyński Prezes Zarządu
- Pan Michał Świerczyński Wiceprezes Zarządu
- Pan Andrzej Podgórski Wiceprezes Zarządu
- Pan Piotr Wesołowski Wiceprezes Zarządu

W roku 2010 nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego wystąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- w dniu 19 stycznia 2011 roku na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 2/2011 odwołała z pełnionej funkcji Pana Wojciecha Ciurzyńskiego - uchwała ta została podjęta na podstawie złożonej przez Prezesa Zarządu osobistej rezygnacji z zajmowanego stanowiska;
- w dniu 19 stycznia 2011 roku na mocy uchwały nr 3/2011 Rady Nadzorczej na stanowisko Prezesa Zarządu w spółce powołany został Pan Bartosz Puzdrowski.

Skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy 2010 przedstawiał się następująco:

- Pan Bartosz Puzdrowski Prezes Zarządu
- Pan Michał Świerczyński Wiceprezes Zarządu
- Pan Andrzej Podgórski Wiceprezes Zarządu
- Pan Piotr Wesołowski Wiceprezes Zarządu

### 1.9. Informacja o jednostkach powiązanych

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 Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej. 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.), Templeton Asset Management Ltd. oraz podmioty powiązane z tymi podmiotami;

- spółki podporządkowane należące do grupy kapitałowej POLNORD S.A., tj.:
  - POLNORD - Wydawnictwo Oskar Sp. z o.o.
  - 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.
  - 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 7 grudnia 2010 roku)
  - POLNORD Sopot II Sp. z o.o.
  - Stroj Dom Z.S.A.
  - Centrum Handlowe Wilanów 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 rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, obejmujące:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 645 512 tys. złotych;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujący zysk netto w wysokości 43 214 tys. złotych;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujące całkowity dochód w wysokości 43 220 tys. złotych;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 24 959 tys. złotych;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 351 tys. 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 w roku 2010.

## 3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego POLNORD S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

Wyboru biegłego rewidenta dokonała Rada Nadzorcza badanej Spółki na podstawie uchwały nr 9/2010 z dnia 8 lipca 2010 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie zawartej w dniu 30 lipca 2010 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta Krystynę Sakson (nr ewidencyjny 7899). Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki od dnia 3 lutego 2011 roku, z przerwami, do daty wydania opinii. Było one poprzedzone badaniem wstępnym od dnia 17 listopada 2010 roku.

Oświadczamy, że BDO Sp. z o.o., jej zarząd oraz biegły rewident wraz z zespołem badającym opisane sprawozdanie finansowe spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 56 ust. 3 i 4 Ustawy 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).

Spółka w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformowała o braku istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

# 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 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku, które zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń z objaśnieniem o 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/Poznania, 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 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."

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 2/2010 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30 czerwca 2010 roku. Uchwałą nr 9/2010 z dnia 12 lipca 2010 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło o następującym podziale wygenerowanego w roku 2009 zysku w kwocie 57 839 tys. zł:

- 12 329 tys. zł na pokrycie strat z lat ubiegłych;
- 19 090 tys. zł na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy;
- 26 420 tys. zł na zwiększenie kapitału zapasowego.

Sprawozdanie finansowe za rok 2009 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego oraz do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2009 zostało przekazane do opublikowania w Monitorze Polskim B w dniu 23 września 2010 roku.

# II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze sprawozdania z sytuacji finansowej i rachunku zysków i strat w pełnych tysiącach złotych oraz podstawowe wskaźniki finansowe, w porównaniu do analogicznych wielkości za lata ubiegłe.

## 1. Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat

| Wyszczególnienie | 2010 | dynamika 2010/2009 | 2009 | dynamika 2009/2008 | 2008 |
|---|---|---|---|---|---|
| Przychody ze sprzedaży | 100 068 | 41,42% | 241 572 | 115,55% | 209 066 |
| Koszty sprzedanych towarów i produktów | 42 321 | 19,30% | 219 254 | 163,69% | 133 945 |
| **Wynik brutto ze sprzedaży** | **57 747** | 258,75% | **22 318** | **29,71%** | **75 121** |
| Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych | 27 034 | 32,89% | 82 207 | 456,40% | 18 012 |
| Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu | 44 486 | 126,52% | 35 162 | 105,29% | 33 395 |
| **Wynik ze sprzedaży** | **40 295** | 58,09% | **69 363** | **116,1%** | **59 738** |
| Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych | (3 020) | 93,12% | (3 243) | 17,27% | (18 775) |
| Wynik na działalności finansowej | (115) | -1,39% | 8 273 | 49,39% | 16 751 |
| Zysk ze zbycia jednostki zależnej | 20 158 | - | - | - | - |
| **Wynik finansowy brutto** | **57 318** | 77,05% | **74 393** | **128,90%** | **57 714** |
| Podatek dochodowy | 11 637 | 74,95% | 15 526 | 115,98% | 13 387 |
| **Wynik finansowy netto z działalności kontynuowanej** | **45 681** | 77,60% | **58 867** | **132,80%** | **44 327** |
| Zysk/strata netto z działalności zaniechanej | (2 467) | 239,98% | (1 028) | 71,44% | (1 439) |
| **Zysk/strata netto** | **43 214** | 74,71% | **57 839** | **134,86%** | **42 888** |

# 2. Podstawowe wartości z bilansu

| AKTYWA | 31.12.2010 | % sumy bilansowej | 31.12.2009 | % sumy bilansowej | 31.12.2008 | % sumy bilansowej |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Aktywa trwałe** | **673 413** | **40,9%** | **526 764** | **37,2%** | **454 990** | **34,3%** |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 6 042 | 0,4% | 3 245 | 0,2% | 3 857 | 0,3% |
| Nieruchomości inwestycyjne | 225 677 | 13,7% | 174 680 | 12,3% | 68 425 | 5,2% |
| Wartości niematerialne | 757 | - | 173 | - | 231 | - |
| Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone | 249 587 | 15,2% | 200 716 | 14,2% | 175 262 | 13,2% |
| Aktywa finansowe | 51 616 | 3,1% | 29 035 | 2,1% | 73 700 | 5,6% |
| Aktywa z tyt. podatku odroczonego | 9 906 | 0,6% | 9 005 | 0,6% | 7 160 | 0,5% |
| Należności długoterminowe | 129 584 | 7,9% | 109 684 | 7,7% | 126 355 | 9,5% |
| Pozostałe aktywa trwałe | 244 | - | 226 | - | - | - |
| **Aktywa obrotowe** | **972 099** | **59,1%** | **889 437** | **62,8%** | **869 854** | **65,7%** |
| Zapasy | 481 445 | 29,3% | 495 159 | 35,0% | 642 505 | 48,5% |
| Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności | 60 372 | 3,7% | 55 889 | 3,9% | 54 829 | 4,1% |
| Inne krótkoterminowe aktywa finansowe | 414 210 | 25,2% | 323 476 | 22,8% | 152 670 | 11,5% |
| Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych | 1 996 | 0,1% | 5 730 | 0,4% | 2 308 | 0,2% |
| Należności z tyt. podatku dochodowego | 5 114 | 0,3% | 21 | - | 893 | 0,1% |
| Rozliczenia międzyokresowe | 6 122 | 0,4% | 5 971 | 0,4% | 8 107 | 0,6% |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 2 840 | 0,2% | 3 191 | 0,2% | 2 878 | 0,2% |
| Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | 5 664 | 0,4% |
| **SUMA AKTYWÓW** | **1 645 512** | **100,0%** | **1 416 201** | **100,0%** | **1 324 844** | **100,0%** |

PASYWA

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kapitał własny** | **1 140 169** | **69,3%** | **1 115 210** | **78,7%** | **940 672** | **71,0%** |
| **Zobowiązania długoterminowe** | **403 714** | **24,5%** | **140 262** | **9,9%** | **33 872** | **2,6%** |
| Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i dłużne papiery wartościowe | 367 931 | 22,4% | 114 256 | 8,1% | 24 774 | 1,9% |
| Rezerwy | 219 | - | 257 | - | 285 | - |
| Pozostałe zobowiązania | 358 | - | 364 | - | 683 | 0,1% |
| Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego | 35 206 | 2,1% | 25 385 | 1,8% | 8 130 | 0,6% |
| **Zobowiązania krótkoterminowe** | **101 629** | **6,2%** | **160 729** | **11,3%** | **350 300** | **26,4%** |
| Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 8 993 | 0,5% | 12 585 | 0,9% | 59 387 | 4,5% |
| Bieżąca część długoterminowych kredytów bankowych, pożyczek i dłużnych papierów wartościowych | 515 | - | 18 893 | 1,3% | - | - |
| Krótkoterminowe kredyty odnawialne | 0 | - | 14 840 | 1,0% | 16 277 | 1,2% |
| Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki | 51 431 | 3,1% | 79 093 | 5,6% | 88 267 | 6,7% |
| Zobowiązania z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych | 624 | - | 653 | - | 343 | - |
| Rozliczenia międzyokresowe | 380 | - | 342 | - | 754 | 0,1% |
| Otrzymane zaliczki | 2 215 | 0,1% | 5 003 | 0,4% | 164 617 | 12,4% |
| Rezerwy | 37 471 | 2,3% | 29 320 | 2,1% | 20 145 | 1,5% |
| Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | - | 510 | - |
| **SUMA PASYWÓW** | **1 645 512** | **100,0%** | **1 416 201** | **100,0%** | **1 324 844** | **100,0%** |

# 3. Podstawowe wskaźniki finansowe

| | 2010 | 2009 | 2008 |
|---|---|---|---|
| **Wskaźniki płynności** | | | |
| **Wskaźnik płynności I** | | | |
| aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe | 9,6 | 5,5 | 2,5 |
| **Wskaźnik płynności II** | | | |
| aktywa obrotowe ogółem - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe | 4,8 | 2,5 | 0,6 |
| **Wskaźniki aktywności** | | | |
| **Szybkość spłaty należności w dniach** | | | |
| średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług x 365 / przychody ze sprzedaży | 204 | 82 | 77 |
| **Szybkość obrotu zapasów w dniach** | | | |
| średni stan zapasów*) x 365 / koszt sprzedanych produktów i towarów | 4211 | 947 | 1725 |
| **Wskaźniki rentowności** | | | |
| **Rentowność sprzedaży netto** | | | |
| wynik finansowy netto / przychody ze sprzedaży | 43,2% | 23,9% | 20,5% |
| **Rentowność sprzedaży brutto** | | | |
| wynik ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży | 40,3% | 28,7% | 28,6% |
| **Rentowność majątku** | | | |
| wynik finansowy netto / suma aktywów | 2,6% | 4,1% | 3,2% |
| **Rentowność kapitału** | | | |
| wynik finansowy netto / kapitał własny | 3,8% | 5,2% | 4,6% |
| **Wskaźniki zadłużenia** | | | |
| **Szybkość spłaty zobowiązań w dniach** | | | |
| średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług x 365 / koszt sprzedanych produktów i towarów | 76 | 52 | 89 |
| **Wskaźnik zadłużenia** | | | |
| zobowiązania i rezerwy na zobowiązania / suma pasywów | 30,7% | 21,3% | 29,0% |
| **Efektywność akcji** | | | |
| **Wartość księgowa na jedną akcję w zł** | | | |
| kapitał własny / liczba akcji | 0,05 | 0,05 | 0,05 |

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

# 4. Komentarz

W badanym okresie Spółka osiągnęła dodatni wynik finansowy netto w wysokości 43 214 tys. zł.

Podstawowym źródłem przychodów ze sprzedaży wygenerowanych przez Spółkę w badanym okresie były przychody ze sprzedaży osiągane ze sprzedaży gruntów, budownictwa obiektów przemysłowych i handlowych oraz sprzedaży mieszkań. W badanym okresie przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedanych towarów i produktów spadły w porównaniu do roku poprzedniego, co było wynikiem zmniejszenia sprzedaży gruntów.

Aktywa obrotowe stanowią 59% sumy bilansowej i w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2009 roku udział ten nieznacznie spadł. Wysoki poziom aktywów obrotowych w POLNORD S.A. spowodowany jest ujmowaniem w pozycji „Zapasy - towary" gruntów przeznaczonych pod przyszłe inwestycje. W 2010 roku towary, w tym grunty stanowią 94% ogólnej wartości zapasów. Analizując wartość aktywów trwałych Spółki zauważyć można wzrost ich udziału w strukturze bilansu o blisko 4% w stosunku do roku ubiegłego, co spowodowane jest m.in. wzrostem wartości nieruchomości inwestycyjnych, inwestycji w jednostki zależne oraz aktywów finansowych.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Spółki była finansowana w 2010 roku w 69% kapitałem własnym, a w 31% kapitałem obcym. Majątek trwały badanej Jednostki był w całości pokryty kapitałem własnym.

W analizowanym roku obrotowym wskaźnik rentowności majątku spadł w porównaniu do roku poprzedniego i wyniósł 2,6%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało 2,6 zł zysku netto. W badanym okresie nastąpił również spadek rentowności kapitału własnego do poziomu 3,8%. Spadek wielkości obu wskaźników nastąpił wskutek obniżenia wyniku finansowego Spółki przy jednoczesnym zwiększeniu sumy aktywów i kapitału własnego.

W 2010 roku, w stosunku do roku poprzedniego poziom płynności finansowej Spółki wzrósł, co związane było ze spadkiem wartości zobowiązań krótkoterminowych. Stopa zadłużenia Spółki, w porównaniu do roku poprzedniego, wzrosła o blisko 9,4 punktów procentowych, co było wynikiem emisji obligacji.

W analizowanym okresie zarówno wskaźnik inkasa należności, jak i czasu regulowania zobowiązań uległ wydłużeniu w stosunku do okresu poprzedniego. Wartości tych wskaźników wskazują, że Spółka regulowała swoje zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeciętnie o 128 dni szybciej niż inkasowała swoje należności. Zmiany poziomu wskaźników w badanym okresie były wynikiem znacznie niższej sprzedaży gruntów w porównaniu do roku poprzedniego.

Przeciętny okres utrzymywania zapasów uległ wydłużeniu do 4 211 dni w 2010 roku. 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

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, określoną w art. 10 ustawy o rachunkowości. Zastosowane zasady rachunku kosztów, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego są zgodne z przepisami 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. Przyjęte przez Spółkę zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego zostały ponadto opisane we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego Jednostki.

Księgi rachunkowe są prowadzone w siedzibie Spółki. Ewidencja operacji gospodarczych odbywała się w zakresie księgi głównej z wykorzystaniem zintegrowanego systemu zarządzania SOFTLAB Engine. Dostęp do danych i systemu ich przetwarzania mają wyłącznie osoby upoważnione.

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych Spółki na dzień 1 stycznia 2010 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2009 roku.

Zapisy w księgach rachunkowych odzwierciedlają stan rzeczywisty operacji gospodarczych. Dane są wprowadzane kompletnie i poprawnie na podstawie zakwalifikowanych do zaksięgowania dowodów księgowych. Zapewniono ciągłość zapisów oraz bezbłędność działania stosowanych procedur.

Chronologia zdarzeń gospodarczych w Spółce jest przestrzegana. Spółka dokonuje miesięcznych zamknięć ksiąg, sporządzając zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych oraz dziennik umożliwiający uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej. Dowody będące podstawą zapisów księgowych zawierają niezbędne dane wymagane ustawą o rachunkowości.

Inwentaryzację aktywów i pasywów, przeprowadzoną w zakresie, terminach i z częstotliwością przewidzianą w ustawie o rachunkowości można uznać za poprawną, a stwierdzone różnice rozliczono w księgach rachunkowych badanego roku.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się on ze sprawozdaniem finansowym. Nie miało ono na celu ujawnienia wszystkich ewentualnych nieprawidłowości tego systemu.

## 2. Informacje dodatkowe

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.

## 3. 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 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 28 lutego 2011 roku

**BDO Sp. z o.o.**
**ul. Postępu 12**
**02-676 Warszawa**
**Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355**

**Przeprowadzający badanie**
**i działający w imieniu BDO Sp. z o.o.:**

**Krystyna Sakson**
Kluczowy biegły rewident nr ewid. 7899
Członek Zarządu