

Raport
z badania sprawozdania finansowego
POLNORD Spółka Akcyjna

za rok obrotowy
od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	9
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

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;
- wynajem maszyn i urządzeń budowlanych;
- badania i analizy techniczne;
- 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 2011 roku wynosił 47 605 678,00 zł i dzielił się na 23 802 839 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	281 855	563 710	2009 - 2011
Q	1 409 171	2 818 342	2011
Razem	23 802 839	47 605 678	

Stan akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na koniec 2010 roku i 2011 roku, przedstawiał się następująco:

Stan na 31 grudnia 2010 roku

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
PROKOM INVESTMENTS S.A.	6 401 959	12 805 918	28,82%

Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments S.A.)	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%

Stan na 31 grudnia 2011 roku

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
PROKOM INVESTMENTS S.A.	6 451 959	12 903 918	27,11%
Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments S.A.)	1 507 949	3 015 898	6,33%
Templeton Asset Management Ltd.	2 754 852	5 509 704	11,58%
Pozostali akcjonariusze razem	13 088 079	26 176 158	54,98%
RAZEM	23 802 839	47 605 678	100,00%

W roku 2011 kapitał podstawowy uległ zmianie w wyniku wyemitowania przez POLNORD S.A. 175 282 akcji serii H, na skutek wykonania przez osoby uprawnione praw z warrantów subskrypcyjnych wyemitowanych w ramach Programu Opcji Menadżerskich oraz w wyniku złożenia przez obligatariuszy oświadczeń o zamianie obligacji serii C na 1 409 171 akcji serii Q.

W okresie od dnia bilansowego do dnia wydania opinii struktura własności uległa nieznacznym zmianom w wyniku umowy pożyczki akcji, zawartej w dniu 30 stycznia 2012 roku pomiędzy Prokom Investments S.A., a Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o., podmiotem zależnym od Prokom Investments S.A. Prokom Investments S.A. przeniósł czasowo na Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. 543 akcje POLNORD S.A.

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 20 marca 2012 roku, przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
PROKOM INVESTMENTS S.A.	6 451 416	12 902 832	27,10%
Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments S.A.)	1 508 492	3 016 984	6,34%
Templeton Asset Management Ltd.	2 754 852	5 509 704	11,58%
Pozostali akcjonariusze razem	13 088 079	26 176 158	54,98%
RAZEM	23 802 839	47 605 678	100,00%

Na kapitał własny Spółki na dzień 31 grudnia 2011 roku składały się ponadto:

- nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej 1 009 409 tys. zł
- pozostałe kapitały rezerwowe 134 032 tys. zł
- zyski zatrzymane 90 099 tys. zł

Łącznie kapitał własny na dzień 31 grudnia 2011 roku był dodatni i wynosił 1 281 146 tys. zł.

1.8. Zarząd Spółki

Na dzień 1 stycznia 2011 roku Zarząd Spółki stanowili:

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

W roku 2011 miały miejsca następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki.

- w dniu 19 stycznia 2011 roku na mocy uchwały nr 2/2011 Rada Nadzorcza 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 31.12.2011 przedstawiał się następująco:

- Pan Bartosz Puzdrowski Prezes Zarządu
- Pan Michał Świerczyński Wiceprezes Zarządu
- Pan Andrzej Podgórski Wiceprezes Zarządu
- Pan Piotr Wesółowski 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 spółkami;
- spółki podporządkowane należące do grupy kapitałowej POLNORD S.A., tj.:
 - POLNORD - Wydawnictwo Oskar Sp. z o.o. (do 2 marca 2011 roku)
 - FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.
 - PLP DEVELOPMENT GROUP Z.S.A.
 - PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.
 - POLNORD Łódź I Sp. z o.o. w likwidacji
 - 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 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
- HYDROSSPOL Sp. z o.o. w likwidacji
- POLNORD Baltic Center Sp. z o.o. (do 3 stycznia 2011 roku)
- POLNORD Apartamenty Sp. z o.o.
- POLNORD Szczecin I Sp. z o.o.
- 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).
- POLNORD Marketing Sp. z o.o.
- POLNORD Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o.
- POLNORD Warszawa Wilanów B2 Sp. z o.o.

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 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku, obejmujące:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 791 252 tys. złotych;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujący zysk netto w wysokości 90 099 tys. złotych;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące całkowity dochód w wysokości 90 099 tys. złotych;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 140 977 tys. złotych;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 1 166 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 2011.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego POLNORD S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2011 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 15/2011 z dnia 27 lipca 2011 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie zawartej w dniu 1 sierpnia 2011 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta Krystynę Sakson (nr ewidencyjny 7899). Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki od dnia 20 lutego 2012 roku, z przerwami, do daty wydania opinii. Było one poprzedzone badaniem wstępnym od dnia 28 listopada 2011 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 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, które zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 6/2011 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30 czerwca 2011 roku. Uchwałą nr 8/2011 z dnia 7 lipca 2011 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło o następującym podziale wygenerowanego w roku 2010 zysku w kwocie 43 214 tys. zł:

- 7 617 tys. zł na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy;
- 35 597 tys. zł na zwiększenie kapitału zapasowego.

Sprawozdanie finansowe za rok 2010 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego oraz do Krajowego Rejestru Sądowego. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2010 zostało opublikowane w Monitorze Polskim B nr 506 w dniu 8 lutego 2012 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

(w tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2011	dynamika 2011/2010	31.12.2010	dynamika 2010/2009	31.12.2009
Przychody ze sprzedaży	55 785	55,8%	100 068	41,4%	241 572
Koszty sprzedanych towarów i produktów	22 484	53,1%	42 321	19,3%	219 254
Wynik brutto ze sprzedaży	33 301	57,7%	57 747	258,8%	22 318
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	-	27 034	32,9%	82 207
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	46 420	104,4%	44 486	126,5%	35 162
Wynik ze sprzedaży	(13 119)	(32,6%)	40 295	58,1%	69 363
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	88 609	(2934,1%)	(3 020)	93,1%	(3 243)
Wynik na działalności finansowej	728	(632,2%)	(115)	(1,4%)	8 273
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	5 675	-28,2%	20 158	-	0
Wynik finansowy brutto	81 893	142,9%	57 318	77,1%	74 393
Podatek dochodowy	(8 033)	(69,0%)	11 637	75%	15 526
Wynik finansowy netto z działalności kontynuowanej	89 926	196,9%	45 681	77,6%	58 867
Zysk/strata netto z działalności zaniechanej	173	(7,0%)	(2 467)	234%	(1 028)
Zysk/strata netto	90 099	208,5%	43 214	74,7%	57 839

2. Podstawowe wartości ze sprawozdania z sytuacji finansowej

(w tys. zł)

AKTYWA	31.12.2011	% sumy bilansowej	31.12.2010	% sumy bilansowej	31.12.2009	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	669 591	37,4%	673 413	40,9%	526 764	37,2%
Rzeczowe aktywa trwałe	4 302	0,2%	6 042	0,4%	3 245	0,2%
Nieruchomości inwestycyjne	0	-	225 677	13,7%	174 680	12,3%
Wartości niematerialne	837	-	757	0,0%	173	0,0%
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	491 418	27,5%	249 587	15,2%	200 716	14,2%
Aktywa finansowe	40 229	2,3%	51 616	3,1%	29 035	2,1%
Aktywa z tyt. podatku odroczonego	7 667	0,4%	9 906	0,6%	9 005	0,6%
Należności długoterminowe	125 138	7,0%	129 584	7,9%	109 684	7,7%
Pozostałe aktywa trwałe	0	0,0%	244	0,0%	226	0,0%
Aktywa obrotowe	1 121 661	62,6%	972 099	59,1%	889 437	62,8%
Zapasy	478 489	26,7%	481 445	29,3%	495 159	35,0%
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	184 269	10,3%	60 372	3,7%	55 889	3,9%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	448 203	25,0%	414 210	25,2%	323 476	22,8%
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	556	-	1 996	0,1%	5 730	0,4%
Należności z tyt. podatku dochodowego	2 964	0,2%	5 114	0,3%	21	0,0%
Rozliczenia międzyokresowe	3 174	0,2%	6 122	0,4%	5 971	0,4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 006	0,2%	2 840	0,2%	3 191	0,2%
SUMA AKTYWÓW	1 791 252	100,0%	1 645 512	100,0%	1 416 201	100,0%
PASYWA						
Kapitał własny	1 281 146	71,5%	1 140 169	69,3%	1 115 210	78,7%
Zobowiązania długoterminowe	204 806	11,4%	403 714	24,5%	140 262	9,9%
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i dłużne papiery wartościowe	187 873	10,5%	367 931	22,4%	114 256	8,1%
Rezerwy	198	-	219	-	257	-
Pozostałe zobowiązania	93	-	358	-	364	-
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	16 642	0,9%	35 206	2,1%	25 385	1,8%
Zobowiązania krótkoterminowe	305 300	17,1%	101 629	6,2%	160 729	11,3%
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 600	0,9%	8 993	0,5%	12 585	0,9%
Bieżąca część długoterminowych kredytów bankowych, pożyczek i dłużnych papierów wartościowych	-	-	515	0,0%	18 893	1,3%
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	-	-	-	0,0%	14 840	1,0%
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	199 181	11,1%	51 431	3,1%	79 093	5,6%
Zobowiązania z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	12 778	0,7%	624	0,0%	653	0,0%
Rozliczenia międzyokresowe	184	0,0%	380	0,0%	342	0,0%
Otrzymane zaliczki	35 032	2,0%	2 215	0,1%	5 003	0,4%
Rezerwy	42 525	2,4%	37 471	2,3%	29 320	2,1%
SUMA PASYWÓW	1 791 252	100,0%	1 645 512	100,0%	1 416 201	100,0%

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2011	2010	2009
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik płynności I			
<u>aktywa obrotowe ogółem</u>	3,7	9,6	5,5
zobowiązania krótkoterminowe			
Wskaźnik płynności II			
<u>aktywa obrotowe ogółem - zapasy</u>	2,1	4,8	2,5
zobowiązania krótkoterminowe			
Wskaźniki aktywności			
Szybkość spłaty należności w dniach			
<u>średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług x 365</u>	518	204	82
przychody ze sprzedaży			
Szybkość obrotu zapasów w dniach			
<u>średni stan zapasów**) x 365</u>	891	454	582
koszt sprzedanych produktów			
Wskaźniki rentowności			
Rentowność sprzedaży netto			
<u>wynik finansowy netto</u>	161,5%	43,2%	23,9%
przychody ze sprzedaży			
Rentowność sprzedaży brutto			
<u>wynik ze sprzedaży</u>	(23,5%)	40,3%	28,7%
przychody ze sprzedaży			
Rentowność majątku			
<u>wynik finansowy netto</u>	5,0%	2,6%	4,1%
suma aktywów			
Rentowność kapitału			
<u>wynik finansowy netto</u>	7,0%	3,8%	5,2%
kapitał własny			
Wskaźniki zadłużenia			
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
<u>średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług x 365</u>	173	76	52
koszt sprzedanych produktów i towarów			
Wskaźnik zadłużenia			
<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</u>	28,5%	30,7%	21,3%
suma pasywów			
Efektywność akcji			
Wartość księgowa na jedną akcję w zł			
<u>kapitał własny</u>	53,83	51,32	50,28
liczba akcji			

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

**) w pozycji zapasy nie ujęto towarów, materiałów i zaliczek na dostawy.

4. Komentarz

W 2011 roku POLNORD S.A. przeprowadziła wydzielenie pozycji aktywów - Nieruchomości Inwestycyjne i jako Zorganizowaną Część Przedsiębiorstwa wniosła je do spółki POLNORD Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o. Podobną operację wykonano wnosząc jako ZCP dział Marketingu do spółki POLNORD Marketing Sp. z o.o.

Za 2011 rok Spółka osiągnęła wynik finansowy netto, w wysokości 90 099 tys. zł.

Podstawowym źródłem przychodów ze sprzedaży wygenerowanych przez Spółkę w 2011 roku były przychody ze sprzedaży gruntów do spółek zależnych oraz usług zarządzania w ramach Grupy Kapitałowej. W badanym okresie przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedanych towarów i produktów spadły w porównaniu do roku poprzedniego, co było wynikiem zmniejszenia sprzedaży gruntów.

Na wielkość zysku netto osiągniętego przez Spółkę w roku 2011 znacznie wpłynął dodatni wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych, który był rezultatem transakcji sprzedaży za 101,5 mln zł, wierzytelności od M. St. Warszawy z tytułu przejęcia przez Miasto na własność nieruchomości wydzielonych na drogi, na gruntach, do których Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania. Zysk netto został zwiększony o 24,2 mln zł tj. o wartość rozwiązanej w 2011 roku rezerwy na odroczony PDOP, w związku z transakcją wniesienia ZCP do spółki POLNORD Nieruchomości Inwestycyjne Sp. z o.o.

Aktywa obrotowe stanowią 62,6% sumy bilansowej i w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2010 roku udział ten nieznacznie wzrósł. Wysoki poziom aktywów obrotowych w POLNORD S.A. spowodowany jest ujmowaniem w pozycji „Zapasy - towary” gruntów przeznaczonych pod przyszłe inwestycje. W 2011 roku towary, w tym grunty stanowią 94% ogólnej wartości zapasów. Analizując wartość aktywów trwałych Spółki zauważyć można spadek ich udziału w strukturze bilansu o ok. 3,5 punktu procentowego w stosunku do roku ubiegłego, co spowodowane jest głównie sprzedażą i aktualizacją wartości akcji.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Spółki była finansowana w 2011 roku w 71,5% kapitałem własnym, a w 28,5% 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 5,0%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało 5 zł zysku netto. W badanym okresie nastąpił również wzrost rentowności kapitału własnego do poziomu 7,0%. Wzrost wielkości obu wskaźników nastąpił wskutek wygenerowania przez Spółkę wyższego zysku netto.

W 2011 roku, w stosunku do roku poprzedniego poziom płynności finansowej Spółki spadł, co związane było ze wzrostem wartości zobowiązań krótkoterminowych. Stopa zadłużenia Spółki, w porównaniu do roku poprzedniego, spadła o blisko 2,2 punktów procentowych, co było wynikiem szybszego tempa wzrostu kapitału własnego od tempa wzrostu zobowiązań.

W analizowanym okresie zarówno wskaźnik inkasa należności, jak i czasu regulowania zobowiązań uległ znacznemu wydłużeniu w stosunku do okresu poprzedniego. Wartości tych wskaźników wskazują, że Spółka regulowała swoje zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeciętnie o 345 dni szybciej niż inkasowała swoje należności. Zmiany poziomu wskaźników w badanym okresie wynikały z istotnego wzrostu należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych, co było spowodowane m.in. transakcjami sprzedaży gruntów.

Przeciętny okres utrzymywania zapasów uległ wydłużeniu do 891 dni w 2011 roku. Długi cykl rotacji zapasów jest charakterystyczny dla branży deweloperskiej, w której działa Spółka.

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

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 2011 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 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 bezbłądność 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.

2. Ocena kontroli wewnętrznej

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.

3. 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.

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 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 20 marca 2012 roku

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

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie:


Krystyna Sakson
Biegły Rewident
nr ewid. 7899

Za BDO Sp. z o.o.:


dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident
nr ewid. 90004