

**Raport**  
**z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
**Grupy Kapitałowej POLNORD**  
**w której Jednostką Dominującą jest POLNORD Spółka Akcyjna**  
**ul. Śląska 35/37,**  
**81-310 Gdynia**  
  
**za rok obrotowy**  
**od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku**

## SPIS TREŚCI

|      |                                 |    |
|------|---------------------------------|----|
| I.   | CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU .....      | 3  |
| II.  | ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI .....  | 17 |
| III. | CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU ..... | 22 |

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

### 1. Dane identyfikujące Jednostkę Dominującą

#### 1.1. Nazwa i forma prawna

POLNORD Spółka Akcyjna

#### 1.2. Siedziba Jednostki Dominującej

Główna siedziba Spółki mieści się przy ul. Śląskiej 35/37, 81-310 Gdynia.

#### 1.3. Przedmiot działalności

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 Jednostki Dominującej

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 51 266 054,00 zł i dzielił się na 25 633 027 akcji o wartości nominalnej 2,00 zł każda.

Stan akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu według stanu na koniec 2011 roku i 2012 roku, przedstawiał się następująco:

Stan na 31 grudnia 2011 roku

| Akcjonariusz                                                             | Akcje             |                   | Udział w kapitale |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                          | Liczba            | Wartość (w zł)    |                   |
| PROKOM INVESTMENTS SA                                                    | 6 451 959         | 12 903 918        | 27,11%            |
| Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA) | 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%            |
| <b>RAZEM</b>                                                             | <b>23 802 839</b> | <b>47 605 678</b> | <b>100,00%</b>    |

Stan na 31 grudnia 2012 roku

| Akcjonariusz                                                               | Akcje             |                   | Udział w kapitale |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                            | Liczba            | Wartość (w zł)    |                   |
| PROKOM INVESTMENTS S.A.                                                    | 6 451 416         | 12 902 832        | 25,17%            |
| Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments S.A.) | 1 508 492         | 3 016 984         | 5,88%             |
| Templeton Asset Management Ltd.                                            | 3 069 537         | 6 139 074         | 11,97%            |
| Pozostali akcjonariusze razem                                              | 14 603 582        | 29 207 164        | 56,98%            |
| <b>RAZEM</b>                                                               | <b>25 633 027</b> | <b>51 266 054</b> | <b>100,00%</b>    |

W roku 2012 kapitał podstawowy uległ zmianie w wyniku zamiany 97 szt. obligacji zamiennych serii D na 1 830 188 akcji nowej emisji serii Q.

W okresie od dnia bilansowego do dnia wydania opinii struktura własności uległa zmianom w wyniku nabycia/zbycia akcji przez akcjonariuszy.

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 21 marca 2013 roku, przedstawia się następująco:

| Akcjonariusz                                                               | Akcje             |                   | Udział w kapitale |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                            | Liczba            | Wartość (w zł)    |                   |
| PROKOM INVESTMENTS S.A.                                                    | 6 451 416         | 12 902 832        | 25,17%            |
| Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments S.A.) | 1 508 492         | 3 016 984         | 5,88%             |
| Templeton Emerging Markets Investment Trust w Wielkiej Brytanii            | 2 715 806         | 5 431 612         | 10,59%            |
| Pozostali akcjonariusze razem                                              | 14 957 313        | 29 914 626        | 58,36%            |
| <b>RAZEM</b>                                                               | <b>25 633 027</b> | <b>51 266 054</b> | <b>100,00%</b>    |

Na kapitał własny Spółki na dzień 31 grudnia 2012 roku składały się ponadto:

- nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej 1 026 169 tys. zł
- pozostałe kapitały rezerwowe 224 131 tys. zł
- zyski zatrzymane 50 581 tys. zł

Łącznie kapitał własny na dzień 31 grudnia 2012 roku był dodatni i wynosił 1 352 147 tys. zł.

#### 1.8. Zarząd Jednostki Dominującej

Na dzień 1 stycznia 2012 roku Zarząd Spółki stanowili:

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

W roku 2012 miały miejsca następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki.

- W dniu 14 sierpnia 2012 roku uchwałą nr 2/2012 Rada Nadzorcza powołała Pana Tomasza Sznajdera na Członka Zarządu Spółki;
- W dniu 8 listopada 2012 Pan Bartosz Puzdrowski i Pan Michał Świerczyński złożyli rezygnację z Zarządu Spółki;
- w dniu 8 listopada 2012 roku na mocy uchwały nr 11/2012 Rada Nadzorcza powierzyła Panu Piotrowi Wesolowskiemu funkcję Prezesa Zarządu oraz Panu Tomaszowi Sznajderowi funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki;

Skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2012 przedstawiał się następująco:

- Pan Piotr Wesolowski Prezes Zarządu
- Pan Andrzej Podgórski Wiceprezes Zarządu
- Pan Tomasz Sznajder Wiceprezes Zarządu

W dniu 19 marca 2013 roku Pan Andrzej Podgórski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki.

## 2. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

### 2.1. Jednostka Dominująca

Sprawozdanie finansowe POLNORD S.A. sporządzone zostało na dzień 31 grudnia 2012 roku i obejmowało ono okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. pod kierunkiem kluczowego biegłego rewidenta Michała Włodarczyka (nr ewidencyjny 12436) i uzyskało opinię bez zastrzeżeń z uzupełniającymi objaśnieniami.

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Suma bilansowa                        | 1 890 583 tys. zł |
| Wynik finansowy                       | 50 581 tys. zł    |
| Wzrost kapitału własnego              | 71 001 tys. zł    |
| Zwiększenie stanu środków pieniężnych | 13 645 tys. zł    |
| Przychody ze sprzedaży                | 73 549 tys. zł    |

### 2.2. Podmioty zależne

Sprawozdania finansowe większości spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. Pozostałe sprawozdania finansowe spółek zależnych sporządzone zostały zgodnie z przepisami wynikającymi z Ustawy o rachunkowości, zaś dla potrzeb konsolidacji Grupy Kapitałowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto odpowiednie korekty i przekształcenia według zasad rachunkowości zgodnych z MSR/MSSF.

Wszystkie sprawozdania finansowe obejmują okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, chyba że zaznaczono inaczej.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka sprawowała kontrolę bądź współkontrolę nad następującymi spółkami zależnymi bądź współzależnymi, które zostały objęte w sposób bezpośredni skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

#### 1. POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.

|                         |                                        |
|-------------------------|----------------------------------------|
| Siedziba:               | Łódź                                   |
| Przedmiot działalności: | działalność dewelopersko - inwestorska |
| Metoda konsolidacji:    | pełna                                  |

|                             |                                              |
|-----------------------------|----------------------------------------------|
| Struktura własności:        | 100% POLNORD S.A.                            |
| Okres objęty sprawozdaniem: | 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku  |
| Audytory:                   | BDO Sp. z o.o.                               |
| Opinia z badania:           | bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem |

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

„Nie zgłaszając zastrzeżeń co do prawidłowości i rzetelności powyższego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na wykazaną, w badanym sprawozdaniu finansowym, stratę finansową w wysokości (489) tys. zł. Łączna wartość straty za badany okres w połączeniu ze skumulowanymi wynikami finansowymi Spółki za lata ubiegłe przewyższa sumę kapitału zapasowego, rezerwowego oraz połowę wartości kapitału podstawowego, powodując ujemny kapitał własny w kwocie (2 639) tys. zł.”

Stosownie do postanowień zawartych w art. 233 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych (Dz. U. z 2000 roku nr 1037 ze zm.), Zarząd Spółki jest zobowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki.

## 2. POLNORD ŁÓDŹ II Sp. z o.o.

|                             |                                              |
|-----------------------------|----------------------------------------------|
| Siedziba:                   | Gdynia                                       |
| Przedmiot działalności:     | działalność dewelopersko - inwestorska       |
| Metoda konsolidacji:        | pełna                                        |
| Struktura własności:        | 100% POLNORD S.A.                            |
| Okres objęty sprawozdaniem: | 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku  |
| Audytory:                   | BDO Sp. z o.o.                               |
| Opinia z badania:           | bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem |

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

„Nie zgłaszając zastrzeżeń co do prawidłowości i rzetelności powyższego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na wykazaną, w badanym sprawozdaniu finansowym, stratę finansową w wysokości (8 604) tys. zł. Łączna wartość straty za badany okres w połączeniu ze skumulowanymi wynikami finansowymi Spółki za lata ubiegłe przewyższa sumę kapitału zapasowego, rezerwowego oraz połowę wartości kapitału podstawowego, powodując ujemny kapitał własny w kwocie (23 912) tys. zł

Stosownie do postanowień zawartych w art. 233 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych (Dz. U. z 2000 roku nr 1037 ze zm.), Zarząd Spółki jest zobowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki.

W dniu 21 marca 2013 roku właściciel Spółki POLNORD-ŁÓDŹ II Sp. z o.o. przedstawił oświadczenie, w którym zadeklarował gotowość do udzielenia spółce pomocy finansowej w okresie do 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2012 roku. Deklaracja ma na celu zapewnienie Spółce kontynuowania działalności w niezmienionych rozmiarach. Uwzględniając powyższe oświadczenie udziałowca Zarząd Spółki uznał, że nie istnieją przesłanki wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności, a swoje stanowisko przedstawił w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki.”

3. POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.

|                             |                                              |
|-----------------------------|----------------------------------------------|
| Siedziba:                   | Gdynia                                       |
| Przedmiot działalności:     | działalność dewelopersko - inwestorska       |
| Metoda konsolidacji:        | pełna                                        |
| Struktura własności:        | 100% POLNORD S.A.                            |
| Okres objęty sprawozdaniem: | 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku  |
| Audytork:                   | BDO Sp. z o.o.                               |
| Opinia z badania:           | bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem |

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

„Nie zgłaszając zastrzeżeń co do prawidłowości i rzetelności powyższego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na wykazaną, w badanym sprawozdaniu finansowym, stratę finansową w wysokości (20 463) tys. zł. Łączna wartość straty za badany okres w połączeniu ze skumulowanymi wynikami finansowymi Spółki za lata ubiegłe przewyższa sumę kapitału zapasowego, rezerwowego oraz połowę wartości kapitału podstawowego, powodując ujemny kapitał własny w kwocie (27 413) tys. zł.

Stosownie do postanowień zawartych w art. 233 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych (Dz. U. z 2000 roku nr 1037 ze zm.), Zarząd Spółki jest zobowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki.

4. PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.

|                             |                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------|
| Siedziba:                   | Gdynia                                      |
| Przedmiot działalności:     | działalność dewelopersko - inwestorska      |
| Metoda konsolidacji:        | pełna                                       |
| Struktura własności:        | 100% POLNORD S.A.                           |
| Okres objęty sprawozdaniem: | 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku |
| Audytork:                   | BDO Sp. z o.o.                              |
| Opinia z badania:           | bez zastrzeżeń                              |

5. POLNORD WARSZAWA - WILANÓW I Sp. z o.o.

|                             |                                              |
|-----------------------------|----------------------------------------------|
| Siedziba:                   | Gdynia                                       |
| Przedmiot działalności:     | działalność dewelopersko - inwestorska       |
| Metoda konsolidacji:        | pełna                                        |
| Struktura własności:        | 100% POLNORD S.A.                            |
| Okres objęty sprawozdaniem: | 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku  |
| Audytork:                   | BDO Sp. z o.o.                               |
| Opinia z badania:           | bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem |

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

„Nie zgłaszając zastrzeżeń co do prawidłowości i rzetelności powyższego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na wykazaną, w badanym sprawozdaniu finansowym, stratę finansową w wysokości (1 484) tys. zł, która w połączeniu ze stratami z lat poprzednich, przewyższa sumę kapitału zapasowego, rezerwowego oraz wartość kapitału podstawowego, powodując ujemny kapitał własny w kwocie (3 250) tys. zł

Stosownie do postanowień zawartych w art. 233 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych (Dz. U. z 2000 roku nr 1037 ze zm.), Zarząd Spółki jest zobowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki.

W dniu 21 marca 2013 roku właściciel Spółki Polnord Warszawa - Wilanów I Sp. z o.o. przedstawił oświadczenie, w którym zadeklarował gotowość do udzielenia spółce pomocy finansowej w okresie do 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2012 roku. Deklaracja ma na celu zapewnienie Spółce kontynuowania działalności w niezmienionych rozmiarach. Uwzględniając powyższe oświadczenie udziałowca Zarząd Spółki uznał, że nie istnieją przesłanki wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności, a swoje stanowisko przedstawił w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki.”

6. POLNORD WARSZAWA - WILANÓW III Sp. z o.o.

|                             |                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------|
| Siedziba:                   | Gdynia                                      |
| Przedmiot działalności:     | działalność dewelopersko - inwestorska      |
| Metoda konsolidacji:        | pełna                                       |
| Struktura własności:        | 100% POLNORD S.A.                           |
| Okres objęty sprawozdaniem: | 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku |
| Audytor:                    | BDO Sp. z o.o.                              |
| Opinia z badania:           | bez zastrzeżeń                              |

7. Osiedle Tęczowy Las PD DEVELOPMENT Sp. z o.o. S.K.A.

|                             |                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------|
| Siedziba:                   | Gdynia                                      |
| Przedmiot działalności:     | działalność dewelopersko - inwestorska      |
| Metoda konsolidacji:        | pełna                                       |
| Struktura własności:        | 100% POLNORD S.A.                           |
| Okres objęty sprawozdaniem: | 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku |
| Audytor:                    | BDO Sp. z o.o.                              |
| Opinia z badania:           | bez zastrzeżeń                              |

8. POLNORD APARTAMENTY Sp. z o.o.

|                         |                                        |
|-------------------------|----------------------------------------|
| Siedziba:               | Gdynia                                 |
| Przedmiot działalności: | działalność dewelopersko - inwestorska |

|                             |                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------|
| Metoda konsolidacji:        | pełna                                       |
| Struktura własności:        | 100% POLNORD S.A.                           |
| Okres objęty sprawozdaniem: | 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku |
| Audytor:                    | BDO Sp. z o.o.                              |
| Opinia z badania:           | bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą         |

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

„Nie zgłaszając zastrzeżeń co do prawidłowości i rzetelności powyższego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na wykazane, w badanym sprawozdaniu finansowym, skumulowane straty finansowe w wysokości (763) tys. zł, które przewyższają sumę kapitału zapasowego, rezerwowego oraz połowę wartości kapitału podstawowego, powodując ujemny kapitał własnego.

Stosownie do postanowień zawartych w art. 233 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych (Dz. U. z 2000 roku nr 1037 ze zm.), Zarząd Spółki jest zobowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki.

W dniu 21 marca 2013 roku właściciel Spółki Polnord Warszawa Apartamenty Sp. z o.o. Sp. z o.o. przedstawił oświadczenie, w którym zadeklarował gotowość do udzielenia spółce pomocy finansowej w okresie do 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2012 roku. Deklaracja ma na celu zapewnienie Spółce kontynuowania działalności w niezmienionych rozmiarach. Uwzględniając powyższe oświadczenie udziałowca Zarząd Spółki uznał, że nie istnieją przesłanki wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności, a swoje stanowisko przedstawił w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki.”

9. POLNORD Warszawa - Wilanów IV Sp. z o.o.

|                             |                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------|
| Siedziba:                   | Gdynia                                      |
| Przedmiot działalności:     | działalność dewelopersko - inwestorska      |
| Metoda konsolidacji:        | pełna                                       |
| Struktura własności:        | 100% POLNORD S.A.                           |
| Okres objęty sprawozdaniem: | 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku |
| Audytor:                    | BDO Sp. z o.o.                              |
| Opinia z badania:           | bez zastrzeżeń                              |

10. POLNORD Sopot II Sp. z o.o.

|                             |                                              |
|-----------------------------|----------------------------------------------|
| Siedziba:                   | Gdynia                                       |
| Przedmiot działalności:     | działalność dewelopersko - inwestorska       |
| Metoda konsolidacji:        | pełna                                        |
| Struktura własności:        | 100% POLNORD S.A.                            |
| Okres objęty sprawozdaniem: | 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku  |
| Audytor:                    | BDO Sp. z o.o.                               |
| Opinia z badania:           | bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem |

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

Nie zgłaszając zastrzeżeń co do prawidłowości i rzetelności powyższego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na wykazane, w badanym sprawozdaniu finansowym, skumulowane straty finansowe w wysokości (29 231) tys. zł, które przewyższają sumę kapitału zapasowego, rezerwowego oraz połowę wartości kapitału podstawowego, powodując ujemny kapitał własny w kwocie (4 057) tys. zł.

Stosownie do postanowień zawartych w art. 233 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych (Dz. U. z 2000 roku nr 1037 ze zm.), Zarząd Spółki jest zobowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki.

W dniu 21 marca 2013 roku właściciel Spółki Polnord Sopot II Sp. z o.o. Sp. z o.o. przedstawił oświadczenie, w którym zadeklarował gotowość do udzielenia spółce pomocy finansowej w okresie do 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2012 roku. Deklaracja ma na celu zapewnienie Spółce kontynuowania działalności w niezmienionych rozmiarach. Uwzględniając powyższe oświadczenie udziałowca Zarząd Spółki uznał, że nie istnieją przesłanki wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności, a swoje stanowisko przedstawił w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki.

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

|                             |                                              |
|-----------------------------|----------------------------------------------|
| Siedziba:                   | Gdynia                                       |
| Przedmiot działalności:     | działalność dewelopersko - inwestorska       |
| Metoda konsolidacji:        | pełna                                        |
| Struktura własności:        | 100% POLNORD S.A.                            |
| Okres objęty sprawozdaniem: | 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku  |
| Audytora:                   | BDO Sp. z o.o.                               |
| Opinia z badania:           | bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem |

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

„Nie zgłaszając zastrzeżeń co do prawidłowości i rzetelności powyższego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na fakt, że łączna wartość wyniku za badany okres (w wysokości (3 803) tys. złotych) w połączeniu ze skumulowanymi stratami z lat ubiegłych przewyższa sumę kapitału zapasowego, rezerwowego oraz połowę wartości kapitału podstawowego, powodując ujemny kapitał własny o wartości (6 443) tys. złotych.

Stosownie do postanowień zawartych w art. 233 ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych (Dz. U. z 2000 roku nr 1037 ze zm.), Zarząd Spółki jest zobowiązany niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki.

W dniu 21 marca 2013 roku właściciel Spółki POLNORD SZCZECIN I Sp. z o.o. przedstawił oświadczenie, w którym zadeklarował gotowość do udzielenia spółce pomocy finansowej w okresie do 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2012 roku. Deklaracja ma na celu zapewnienie Spółce kontynuowania działalności w niezmienionych rozmiarach. Uwzględniając powyższe oświadczenie udziałowca Zarząd Spółki uznał, że nie istnieją przesłanki wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności, a swoje stanowisko przedstawił w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki.”

12. Pomorskie Biuro Projektowe GEL Sp. z o.o.

Siedziba: Sopot  
Przedmiot działalności: usługi projektowe  
Metoda konsolidacji: pełna  
Struktura własności: 90,22% POLNORD S.A.  
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2012 roku - 2 lipca 2012 roku  
(dzień zbycia)  
Opinia z badania: nie badana

PLP DEVELOPMENT GROUP Z.S.A.

Siedziba: Nowosybirsk / Rosja  
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska  
Metoda konsolidacji: proporcjonalna  
Struktura własności: 50% POLNORD S.A.  
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2012 roku - 8 października 2012 roku  
(dzień zbycia)

13. STROJ DOM ZAO

Siedziba: Saratow / Rosja  
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska  
Metoda konsolidacji: pełna  
Struktura własności: 100% POLNORD S.A.  
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku  
Opinia z badania: nie badana

14. FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa  
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska  
Metoda konsolidacji: proporcjonalna  
Struktura własności: 49% POLNORD S.A.  
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku  
Audytor: BDO Sp. z o.o.  
Opinia z badania: bez zastrzeżeń

15. POLNORD MARKETING Sp. z o.o.

Siedziba: Gdynia  
Przedmiot działalności: działalność usługowa  
Metoda konsolidacji: pełna  
Struktura własności: 100% POLNORD S.A.  
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku  
Opinia z badania: nie badana

16. POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa  
Przedmiot działalności: działalność usługowa  
Metoda konsolidacji: pełna  
Struktura własności: 100% POLNORD S.A.  
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku  
Opinia z badania: nie badana

17. POLNORD WILANÓW B2 Sp. z o.o.

Siedziba: Gdynia  
Przedmiot działalności: działalność deweloperska  
Metoda konsolidacji: pełna  
Struktura własności: 100% POLNORD S.A.  
Okres objęty sprawozdaniem: 24 października 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku  
Opinia z badania: nie badana

18. Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa  
Przedmiot działalności: działalność deweloperska  
Metoda konsolidacji: praw własności  
Struktura własności: 49% POLNORD S.A.  
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2012 roku - 25 września 2012 (dzień zbycia)  
Opinia z badania: nie badana

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

1. FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o., w której POLNORD S.A. posiada 49% kapitału

a) FPP POWSIN Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa  
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska  
Metoda konsolidacji: proporcjonalna  
Struktura własności: 100% Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.  
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku  
Audytor: BDO Sp. z o.o.  
Opinia z badania: bez zastrzeżeń

b) Osiedle Innova Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa  
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska  
Metoda konsolidacji: proporcjonalna  
Struktura własności: 100% Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.  
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku  
Audytor: BDO Sp. z o.o.  
Opinia z badania: bez zastrzeżeń

c) FPP OSIEDLE MODERNO Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa  
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska  
Metoda konsolidacji: proporcjonalna  
Struktura własności: 100% Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.  
Okres objęty sprawozdaniem: 26 września 2012 roku - 31 grudnia 2012 roku  
Opinia z badania: nie badana

2. PD DEVELOPMENT Sp. z o.o., w której POLNORD S.A. posiada 100% kapitału

SURPLUS (Skarbiec Nieruchomości 3) Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa  
Przedmiot działalności: działalność deweloperska  
Metoda konsolidacji: pełna  
Struktura własności: 100% PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.

SURPLUS (Skarbiec Nieruchomości 3) Sp. z o.o. S.K.A.

Siedziba: Warszawa

Przedmiot działalności: działalność deweloperska

Metoda konsolidacji: pełna

Struktura własności: 83,71% PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.,  
16,28% POLNORD S.A., 0,01% SURPLUS Sp. z o.o.

### 2.3. Podmioty wyłączone z konsolidacji

Jednostka dominująca dokonała w 2012 roku wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją spółkę HYDROSSPOL Sp. z o.o. w likwidacji, która zaprzestała działalności. Dane finansowe tej spółki są nieistotne w stosunku do całości skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 3. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej POLNORD sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, obejmujące:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 257 516 tys. złotych;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujący zysk netto w wysokości 25 740 tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujące całkowity dochód w wysokości 24 565 tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 44 985 tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 17 241 tys. złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia - zawierające zastosowane zasady rachunkowości, noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz noty objaśniające do pozycji pozabilansowych.

oraz sprawozdanie Zarządu Jednostki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2012.

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

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD z siedzibą w Gdyni za rok obrotowy 2012 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 5/2012 z dnia 23 lipca 2012 roku.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie zawartej w dniu 3 sierpnia 2012 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta Michała Włodarczyka (nr ewidencyjny 12436).

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).

Jednostka Dominująca 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.

## **5. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni**

Podstawą bilansu otwarcia było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku, które było badane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za rok obrotowy 2011 zostało zatwierdzone Uchwałą nr 5/2012 Walnego Zgromadzenia z dnia 29 czerwca 2012 roku sporządzonymi w formie aktu notarialnego Rep. A nr 6956/2012.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2011 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Krajowego Rejestru Sądowego.

## 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. Poniższa analiza została zaprezentowana w oparciu o dane bilansowe Grupy bez uwzględnienia wskaźników inflacji.

### 1. Podstawowe wartości z rachunku zysków i strat

| Wyszczególnienie                                          | 2012            | dynamika<br>2012/2011 | 2011            | dynamika<br>2011/2010 | 2010            |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Przychody ze sprzedaży                                    | 289 128         | 100,01%               | 289 109         | 160,38%               | 180 264         |
| Koszty sprzedanych towarów i produktów                    | 259 721         | 109,43%               | 237 348         | 164,42%               | 144 356         |
| <b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>                          | <b>29 407</b>   | <b>56,81%</b>         | <b>51 761</b>   | <b>144,15%</b>        | <b>35 908</b>   |
| Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu                       | 48 175          | 75,13%                | 64 117          | 94,07%                | 68 163          |
| <b>Wynik ze sprzedaży</b>                                 | <b>(18 768)</b> | <b>151,9%</b>         | <b>(12 356)</b> | <b>38,3%</b>          | <b>(32 255)</b> |
| Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych        | 87 107          | 8245,37%              | 1 056           | 1,67%                 | 63 231          |
| Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych           | -               | -                     | -               | -                     | 24 332          |
| Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych  | 88 055          | 100,44%               | 87 670          | -                     | (7 178)         |
| Wynik na działalności finansowej                          | (86 810)        | 656,77%               | (13 219)        | 129,00%               | (10 246)        |
| Zysk ze zbycia jednostki zależnej                         | (28 637)        | -                     | 4 037           | 9,34%                 | 43 246          |
| Udział w zysku jednostki stowarzyszonej                   | (228)           | -                     | 19              | -                     | (53)            |
| Odpis z tytułu utraty wartości firmy                      | (7 642)         | 411,57%               | (1 857)         | 23,21%                | (8 000)         |
| <b>Wynik finansowy brutto</b>                             | <b>33 077</b>   | <b>50,62%</b>         | <b>65 350</b>   | <b>89,43%</b>         | <b>73 077</b>   |
| Podatek dochodowy                                         | 4 575           | -                     | (5 336)         | -                     | 19 048          |
| <b>Wynik finansowy netto z działalności kontynuowanej</b> | <b>28 502</b>   | <b>40,32%</b>         | <b>70 686</b>   | <b>130,83%</b>        | <b>54 029</b>   |
| Zysk/strata netto z działalności zaniechanej              | (2 762)         | -                     | 173             | -                     | (2 467)         |
| <b>Zysk/strata netto</b>                                  | <b>25 740</b>   | <b>36,33%</b>         | <b>70 859</b>   | <b>137,43%</b>        | <b>51 562</b>   |

## 2. Podstawowe wartości ze sprawozdania z sytuacji finansowej

| AKTYWA                                                                           | 31.12.2012       | % sumy<br>bilansowej | 31.12.2011       | % sumy<br>bilansowej | 31.12.2010       | % sumy<br>bilansowej |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                             | <b>1 243 044</b> | <b>55,1%</b>         | <b>754 557</b>   | <b>34,0%</b>         | <b>727 555</b>   | <b>34,0%</b>         |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                           | 14 223           | 0,6%                 | 15 169           | 0,7%                 | 18 722           | 0,9%                 |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                       | 947 668          | 42,0%                | 431 151          | 19,4%                | 395 926          | 18,5%                |
| Wartości niematerialne                                                           | 898              | -                    | 927              | -                    | 862              | -                    |
| Inwestycje w jednostkach<br>stowarzyszonych wycenianych metodą<br>praw własności | 0                | -                    | 69 652           | 3,1%                 | 69 633           | 3,3%                 |
| Aktywa finansowe                                                                 | 19 425           | 0,9%                 | 40 230           | 1,8%                 | 50 123           | 2,3%                 |
| Aktywa z tyt. podatku odroczonego                                                | 45 353           | 2,0%                 | 30 431           | 1,4%                 | 27 836           | 1,3%                 |
| Należności długoterminowe                                                        | 92 995           | 4,1%                 | 36 873           | 1,7%                 | 32 144           | 1,5%                 |
| Wartość firmy                                                                    | 122 482          | 5,4%                 | 130 124          | 5,9%                 | 131 983          | 6,2%                 |
| Pozostałe aktywa trwałe                                                          | 0                | -                    | 0                | -                    | 326              | -                    |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                           | <b>1 014 472</b> | <b>44,9%</b>         | <b>1 466 674</b> | <b>66,0%</b>         | <b>1 413 220</b> | <b>66,0%</b>         |
| Zapasy                                                                           | 661 356          | 29,3%                | 1 173 268        | 52,8%                | 1 212 234        | 56,6%                |
| Należności z tyt. dostaw i usług oraz<br>pozostałe należności                    | 185 832          | 8,2%                 | 132 985          | 6,0%                 | 52 643           | 2,5%                 |
| Inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                            | 77 290           | 3,4%                 | 72 316           | 3,3%                 | 70 240           | 3,3%                 |
| Należności z tyt. podatku VAT, innych<br>podatków, ceł, ubezpieczeń i innych     | 12 887           | 0,6%                 | 24 920           | 1,1%                 | 7 280            | 0,3%                 |
| Należności z tyt. podatku dochodowego                                            | 1 255            | 0,1%                 | 3 089            | 0,1%                 | 5 390            | 0,3%                 |
| Rozliczenia międzyokresowe                                                       | 5 855            | 0,3%                 | 7 301            | 0,3%                 | 13 293           | 0,6%                 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                               | 69 997           | 3,1%                 | 52 795           | 2,4%                 | 52 140           | 2,4%                 |
| <b>SUMA AKTYWÓW</b>                                                              | <b>2 257 516</b> | <b>100,0%</b>        | <b>2 221 231</b> | <b>100,0%</b>        | <b>2 140 775</b> | <b>100,0%</b>        |

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD  
za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku

| PASYWA                                                                                              | 31.12.2012       | % sumy<br>bilansowej | 31.12.2011       | % sumy<br>bilansowej | 31.12.2010       | % sumy<br>bilansowej |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| <b>Kapitał własny</b>                                                                               | <b>1 327 558</b> | <b>58,8%</b>         | <b>1 282 573</b> | <b>57,7%</b>         | <b>1 159 507</b> | <b>54,2%</b>         |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                                  | <b>532 034</b>   | <b>23,6%</b>         | <b>366 749</b>   | <b>16,5%</b>         | <b>621 197</b>   | <b>29,0%</b>         |
| Oprocentowane kredyty bankowe,<br>pożyczki i dłużne papiery wartościowe                             | 464 846          | 20,6%                | 318 136          | 14,3%                | 556 568          | 26,0%                |
| Rezerwy                                                                                             | 196              | -                    | 198              | -                    | 762              | -                    |
| Pozostałe zobowiązania                                                                              | 3 748            | 0,2%                 | 3 059            | 0,2%                 | 3 501            | 0,2%                 |
| Rezerwa z tyt. odroczonego podatku<br>dochodowego                                                   | 61 957           | 2,7%                 | 45 268           | 2,0%                 | 60 366           | 2,8%                 |
| Rozliczenia międzyokresowe                                                                          | 1 287            | 0,1%                 | 88               | -                    | -                | -                    |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                                 | <b>397 924</b>   | <b>17,6%</b>         | <b>571 909</b>   | <b>25,8%</b>         | <b>360 071</b>   | <b>16,8%</b>         |
| Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz<br>pozostałe zobowiązania                                   | 34 178           | 1,5%                 | 36 101           | 1,6%                 | 32 184           | 1,5%                 |
| Bieżąca część długoterminowych<br>kredytów bankowych, pożyczek i dłużnych<br>papierów wartościowych | 45 419           | 2,0%                 | 145 761          | 6,6%                 | 103 308          | 4,8%                 |
| Krótkoterminowe kredyty odnawialne                                                                  | 788              | -                    | 0                | -                    | 0                | -                    |
| Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki                                                             | 194 854          | 8,6%                 | 239 181          | 10,8%                | 110 291          | 5,2%                 |
| Zobowiązania z tyt. podatku VAT, innych<br>podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i<br>innych       | 1 624            | 0,1%                 | 16 156           | 0,7%                 | 1 661            | 0,1%                 |
| Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego                                                             | 1                | -                    | 3 478            | 0,2%                 | 463              | -                    |
| Otrzymane zaliczki                                                                                  | 53 397           | 2,4%                 | -                | -                    | 62 162           | 2,9%                 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe                                                                    | 0                | -                    | 8 209            | 0,4%                 | 0                | -                    |
| Rozliczenia międzyokresowe                                                                          | 3 502            | 0,2%                 | 71 148           | 3,2%                 | 2 123            | 0,1%                 |
| Rezerwy                                                                                             | 64 161           | 2,8%                 | 51 875           | 2,3%                 | 47 879           | 2,2%                 |
| <b>SUMA PASYWÓW</b>                                                                                 | <b>2 257 516</b> | <b>100,0%</b>        | <b>2 221 231</b> | <b>100,0%</b>        | <b>2 140 775</b> | <b>100,0%</b>        |

### 3. Podstawowe wskaźniki finansowe

|                                                                | 2012  | 2011  | 2010  |
|----------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| <b>Wskaźniki płynności</b>                                     |       |       |       |
| <b>Wskaźnik płynności I</b>                                    |       |       |       |
| <u>aktywa obrotowe ogółem</u>                                  | 2,5   | 2,6   | 3,9   |
| zobowiązania krótkoterminowe                                   |       |       |       |
| <b>Wskaźnik płynności II</b>                                   |       |       |       |
| <u>aktywa obrotowe ogółem - zapasy</u>                         | 0,9   | 0,5   | 0,6   |
| zobowiązania krótkoterminowe                                   |       |       |       |
| <b>Wskaźniki aktywności</b>                                    |       |       |       |
| <b>Szybkość spłaty należności w dniach</b>                     |       |       |       |
| <u>średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług x 365</u> | 82    | 47    | 83    |
| przychody ze sprzedaży                                         |       |       |       |
| <b>Szybkość obrotu zapasów w dniach</b>                        |       |       |       |
| <u>średni stan zapasów*) x 365</u>                             | 1289  | 1834  | 3177  |
| koszt sprzedanych produktów i towarów                          |       |       |       |
| <b>Wskaźniki rentowności</b>                                   |       |       |       |
| <b>Rentowność sprzedaży netto</b>                              |       |       |       |
| <u>wynik finansowy netto</u>                                   | 8,9%  | 24,5% | 28,6% |
| przychody ze sprzedaży                                         |       |       |       |
| <b>Rentowność sprzedaży brutto</b>                             |       |       |       |
| <u>wynik ze sprzedaży</u>                                      | -     | -     | -     |
| przychody ze sprzedaży                                         |       |       |       |
| <b>Rentowność majątku</b>                                      |       |       |       |
| <u>wynik finansowy netto</u>                                   | 1,1%  | 3,2%  | 2,4%  |
| suma aktywów                                                   |       |       |       |
| <b>Rentowność kapitału</b>                                     |       |       |       |
| <u>wynik finansowy netto</u>                                   | 1,9%  | 5,5%  | 4,4%  |
| kapitał własny                                                 |       |       |       |
| <b>Wskaźniki zadłużenia</b>                                    |       |       |       |
| <b>Szybkość spłaty zobowiązań w dniach</b>                     |       |       |       |
| <u>średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług x 365</u>  | 49    | 51    | 74    |
| koszt sprzedanych produktów i towarów                          |       |       |       |
| <b>Wskaźnik zadłużenia</b>                                     |       |       |       |
| <u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</u>                  | 41,2% | 42,3% | 45,8% |
| suma pasywów                                                   |       |       |       |
| <b>Efektywność akcji</b>                                       |       |       |       |
| <b>Wartość księgowa na jedną akcję w zł</b>                    |       |       |       |
| <u>kapitał własny</u>                                          | 51,8  | 53,9  | 52,2  |
| liczba akcji                                                   |       |       |       |

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

*N*

#### 4. Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna Grupy Kapitałowej

W badanym okresie Grupa Kapitałowa POLNORD wypracowała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 25,7 mln zł.

Podstawowym źródłem przychodów ze sprzedaży wygenerowanych przez Grupę Kapitałową w 2012 roku były przychody ze sprzedaży mieszkań realizowane głównie przez spółki celowe.

Na wielkość zysku netto osiągniętego przez Grupę w roku 2012 znacznie wpłynął dodatni wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych. Istotny wpływ miała również transakcja sprzedaży przez jednostkę dominującą za 43,4 mln zł, po uwzględnieniu prowizji, wierzytelności od M. St. Warszawy z tytułu przejęcia przez miasto na własność nieruchomości wydzielonych na drogi, na gruntach, do których Grupa posiadała prawo wieczystego użytkowania. Znaczącą część tego wyniku stanowiła również wycena wierzytelności w kwocie 39,9 mln zł, która nie miała skutku w postaci przepływu pieniężnego. Na wynik finansowy netto wpływ miała również aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej. W wyniku tej wyceny Grupa rozpoznała w 2012 roku przychód w kwocie 87,1 mln zł. Przychód ten nie miał skutku w postaci przepływu pieniężnego.

W związku ze zmianą warunków na rynku deweloperskim oraz zmianą strategii Grupy, w 2012 roku Grupa dokonała reklasyfikacji gruntów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych. Była to główna przyczyna znacznego obniżenia się poziomu zapasów oraz wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych. Aktywa obrotowe Grupy stanowią 44,9% sumy bilansowej i w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2011 roku, udział ten uległ zmianie o 21 punktów procentowych. Prezentowane w pozycji „Nieruchomości inwestycyjne” grunty sprawiają, że udział aktywów trwałych w strukturze bilansu wzrósł, w stosunku do roku poprzedniego i wynosi 55,1%, w porównaniu z 34% w roku 2011.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Grupy w 2012 roku była finansowana w 58,8% kapitałem własnym, a w 41,2% kapitałem obcym. Majątek trwały badanej Grupy Kapitałowej był w całości pokryty kapitałem własnym.

Wskaźnik rentowności majątku, zmniejszył się w porównaniu do roku poprzedniego i wyniósł 1,1%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało 1,1 zł zysku netto. W badanym okresie nastąpiło również zmniejszenie rentowności kapitału własnego do poziomu 1,9%. Zmniejszenie wielkości obu wskaźników nastąpiło wskutek wolniejszego wzrostu wyniku finansowego Grupy od tempa zwiększania sumy aktywów i kapitału własnego.

W 2012 roku, w stosunku do roku poprzedniego wskaźnik płynności finansowej I stopnia Grupy nie zmienił się znacząco i wyniósł 2,5. Płynność grupy mierzona wskaźnikiem II stopnia uległa poprawie. Stopa zadłużenia Grupy, w porównaniu do roku poprzedniego, spadła o 1,1 punktu procentowego, co było wynikiem zwiększenia kapitału własnego spółki Dominującej.

W analizowanym okresie wskaźnik inkasa należności uległ wydłużeniu w stosunku do okresu poprzedniego i wynosi 82 dni. Okres regulowania zobowiązań w badanym okresie zmniejszył się i wynosi 49 dni. Wartości tych wskaźników wskazują, że Grupa regulowała swoje zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeciętnie o 33 dni wcześniej niż inkasowała swoje należności.

Przeciętny okres utrzymywania zapasów uległ skróceniu do 1289 dni w badanym roku obrotowym. Długi okres utrzymywania zapasów wynika z charakteru podstawowej działalności Grupy Kapitałowej jaką są usługi deweloperskie.

### **III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU**

#### **1. Zastosowane zasady konsolidacji sprawozdań finansowych**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej, w której podmiotem dominującym jest POLNORD SA zostało sporządzone zgodnie z zasadami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Przyjęte w Grupie Kapitałowej zasady i metody wyceny poszczególnych składników majątkowych, przychodów i kosztów oraz prezentacji danych finansowych były jednakowe.

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

#### **2. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

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

Informacja dodatkowa jest kompletna, a dane liczbowe w niej zawarte są zgodne z pozostałymi elementami zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### **3. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje prawidłowe powiązanie ze skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat.

Dane wykazane w zestawieniu zmian w skonsolidowanym kapitale własnym w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują zmiany w kapitałach Grupy.

#### **4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych zostało sporządzone prawidłowo, metodą pośrednią, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

## 5. Sprawozdanie Zarządu Jednostki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej

Zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości, Kodeksem spółek handlowych oraz Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 nr 33, poz. 259), Zarząd Jednostki Dominującej sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej POLNORD w badanym okresie.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## 6. Oświadczenie Zarządu Jednostki Dominującej

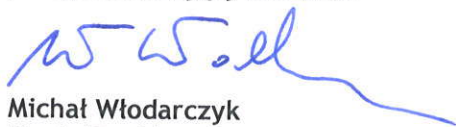
Zarząd Jednostki Dominującej POLNORD S.A. złożył pisemne oświadczenie o nie pominięciu żadnych informacji, które mogłyby mieć istotny wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o wszystkich istotnych zdarzeniach dotyczących Grupy Kapitałowej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

Poznań, dnia 21 marca 2013 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:



Michał Włodarczyk  
Biegły Rewident  
nr ewid. 12436

Za BDO Sp. z o.o.:



dr André Helin  
Prezes Zarządu  
Biegły Rewident  
nr ewid. 90004