

Raport
z badania sprawozdania finansowego
POLNORD Spółka Akcyjna

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	9
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	13

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 2012 roku wynosił 51 266 054,00 zł i dzielił się na 25 633 027 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	3 239 359	6 478 718	2011-2012
Razem	25 633 027	51 266 054	

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 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%

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%
RAZEM	25 633 027	51 266 054	100,00%

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%
RAZEM	25 633 027	51 266 054	100,00%

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 Spółki

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 Wesółowski | 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 Wesółowskiemu funkcję Prezesa Zarządu oraz Panu Tomaszowi Sznajderowi funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki;

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

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| – Pan Piotr Wesółowski | 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.

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 Emerging Markets Investment Trust w Wielkiej Brytanii oraz podmioty powiązane z tymi spółkami;

– spółki podporządkowane należące do grupy kapitałowej POLNORD S.A., tj.:

- POLNORD MARKETING Sp. z o.o.
- POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWETYCYJNE Sp. z o.o.
- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.
- FPP Powsin Sp. z o.o.
- Osiedle Innova Sp. z o.o.
- FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.
- PLP Development Group ZSA (do 08.10.2012)
- STROJ DOM ZSA
- POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.
- PD Development Sp. z o.o.
- Osiedle Tęczowy Las PD Development Sp. komandytowo-akcyjna
- 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 III Sp. z o.o.
- POLNORD WARSZAWA - WILANÓW IV Sp. z o.o.
- POLNORD WILANÓW B2 Sp. z o.o.
- SURPLUS (Skarbiec Nieruchomości 3) Sp. z o.o. SKA
- SURPLUS (Skarbiec Nieruchomości 3) Sp. z o.o.
- Polnord Szczecin I Sp. z o.o.
- Polnord Sopot II Sp. z o.o.
- Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o. (do 25.09.2012)
- GEL Sp. z o.o. (do 02.07.2012)

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 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, obejmujące:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 890 583 tys. złotych;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujący zysk netto w wysokości 50 581 tys. złotych;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujące całkowity dochód w wysokości 50 581 tys. złotych;
- 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 71 001 tys. złotych;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 13 645 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 2012.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego POLNORD S.A. za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2012 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 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). Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki od dnia 18 lutego 2013 roku, z przerwami, do daty wydania opinii. Było ono poprzedzone badaniem wstępnym od dnia 26 listopada 2012 roku do dnia 30 listopada 2012 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 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 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 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku zostało zatwierdzone uchwałą nr 6/2012 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 29 czerwca 2012 roku. Uchwałą nr 8/2012 z dnia 28 lipca 2012 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło o przeznaczeniu wygenerowanego w roku 2011 zysku, w kwocie 90 099 tys. zł, na zwiększenie kapitału zapasowego.

Sprawozdanie finansowe za rok 2011 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego oraz do 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.

1. Podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat

(w tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2012	dynamika 2012/2011	31.12.2011	dynamika 2011/2010	31.12.2010
Przychody ze sprzedaży	73 549	131,84%	55 785	55,75%	100 068
Koszty sprzedanych towarów i produktów	44 616	198,44%	22 484	53,13%	42 321
Wynik brutto ze sprzedaży	28 933	86,88%	33 301	57,67%	57 747
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	39 227	84,50%	46 420	104,35%	44 486
Wynik ze sprzedaży	(10 294)	78,47%	(13 119)	-	13 261
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	79 491	-	0	-	27 034
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	74 656	84,25%	88 609	-	(3 020)
Wynik na działalności finansowej	(76 580)	-	728	-	(115)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	1 712	-	5 675	-	0
Wynik finansowy brutto	68 985	84,24%	81 893	220,38%	37 160
Podatek dochodowy	15 642	-	(8 033)	-	11 637
Wynik finansowy netto z działalności kontynuowanej	53 343	59,32%	89 926	352,33%	25 523
Zysk/strata netto z działalności zaniechanej	(2 762)	-	173	-	(2 467)
Zysk/strata netto	50 581	56,14%	90 099	390,78%	23 056

Podstawowe wartości ze sprawozdania z sytuacji finansowej

(w tys. zł)

	31.12.2012	% sumy bilansowej	31.12.2011	% sumy bilansowej	31.12.2010	% sumy bilansowej
AKTYWA						
Aktywa trwałe	1 080 524	57,2%	669 591	35,4%	673 413	40,9%
Rzeczowe aktywa trwałe	12 054	0,6%	4 302	0,2%	6 042	0,4%
Nieruchomości inwestycyjne	419 812	22,2%	0	0,0%	225 677	13,7%
Wartości niematerialne	814	0,0%	837	0,0%	757	0,0%
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	449 805	23,8%	491 418	26,0%	249 587	15,2%
Aktywa finansowe	56 022	3,0%	40 229	2,1%	51 616	3,1%
Aktywa z tyt. podatku odroczonego	12 317	0,7%	7 667	0,4%	9 906	0,6%
Należności długoterminowe	129 700	6,9%	125 138	6,6%	129 584	7,9%
Pozostałe aktywa trwałe	0	0,0%	0	0,0%	244	0,0%
Aktywa obrotowe	810 059	42,8%	1 121 661	62,6%	972 099	59,1%
Zapasy	95 904	5,1%	478 489	26,7%	481 445	29,3%
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	177 950	9,4%	184 269	10,3%	60 372	3,7%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	510 550	27,0%	448 203	25,0%	414 210	25,2%
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	3 570	0,2%	556	0,0%	1 996	0,1%
Należności z tyt. podatku dochodowego	0	0,0%	2 964	0,2%	5 114	0,3%
Rozliczenia międzyokresowe	4 434	0,2%	3 174	0,2%	6 122	0,4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 651	0,9%	4 006	0,2%	2 840	0,2%
SUMA AKTYWÓW	1 890 583	100,0%	1 791 252	100,0%	1 645 512	100,0%
PASYWA						
Kapitał własny	1 352 147	71,5%	1 281 146	71,5%	1 140 169	69,3%
Zobowiązania długoterminowe	291 253	15,4%	204 806	11,4%	403 714	24,5%
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i dłużne papiery wartościowe	253 080	13,4%	187 873	10,5%	367 931	22,4%
Rezerwy	196	0,0%	198	0,0%	219	0,0%
Pozostałe zobowiązania	51	0,0%	93	0,0%	358	0,0%
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	37 926	2,0%	16 642	0,9%	35 206	2,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	247 183	13,1%	305 300	17,0%	101 629	6,2%
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26 115	1,4%	15 600	0,8%	8 993	0,5%
Bieżąca część długoterminowych kredytów bankowych, pożyczek i dłużnych papierów wartościowych	394	0,0%	367	0,0%	515	0,0%
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	164 795	8,7%	198 814	10,5%	51 431	3,1%
Zobowiązania z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	702	0,0%	12 778	0,7%	624	0,0%
Rozliczenia międzyokresowe	2 084	0,1%	184	0,0%	380	0,0%
Otrzymane zaliczki	330	0,0%	35 032	1,9%	2 215	0,1%
Rezerwy	52 763	2,8%	42 525	2,2%	37 471	2,3%
SUMA PASYWÓW	1 890 583	100,0%	1 791 252	100,0%	1 645 512	100,0%

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2012	2011	2010
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,3	3,7	9,6
Wskaźnik płynności II			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,9	2,1	4,8
Wskaźniki aktywności			
Szybkość spłaty należności w dniach			
$\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	574	518	204
Szybkość obrotu zapasów w dniach			
$\frac{\text{średni stan zapasów**)} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów}}$	2 033	891	454
Wskaźniki rentowności			
Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	68,8%	161,5%	43,2%
Rentowność sprzedaży brutto			
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	-	-	13,3%
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	2,7%	5,0%	2,6%
Rentowność kapitału			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	3,7%	7,0%	3,8%
Wskaźniki zadłużenia			
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
$\frac{\text{średni stan zobowiązań*)} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów i towarów}}$	157	173	76
Wskaźnik zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma pasywów}}$	28,5%	28,5%	30,7%
Efektywność akcji			
Wartość księgowa na jedną akcję w zł			
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$	52,8	53,8	51,3

*) 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

Za 2012 rok Spółka osiągnęła wynik finansowy netto, w wysokości 50 581 tys. zł.

Podstawowym źródłem przychodów ze sprzedaży wygenerowanych przez Spółkę w 2012 roku były usługi zarządzania w ramach Grupy Kapitałowej oraz przychody ze sprzedaży gruntów głównie do spółek zależnych. W badanym okresie przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedanych towarów i produktów wzrosły w porównaniu do roku poprzedniego, co było wynikiem większej wartości sprzedawanych gruntów.

W związku ze zmianą warunków na rynku deweloperskim oraz zmianą strategii firmy, w 2012 roku Spółka dokonała reklasyfikacji gruntów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych. Była to główna przyczyna znacznego obniżenia się poziomu zapasów oraz wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych. Nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione w wartości godziwej na podstawie operatów szacunkowych. W wyniku wyceny Spółka rozpoznała przychód w kwocie 79 491 tys. zł. Przychód ten nie miał skutku w postaci przepływu pieniężnego.

Na wielkość zysku netto osiągniętego przez Spółkę w roku 2012 znacznie wpłynął dodatni wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych. Istotny wpływ na ten wynik miała transakcja sprzedaży 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 Spółka posiadała prawo wieczystego użytkowania. Znaczącą część tego wyniku stanowiła również wycena wierzytelności w kwocie 38 956 tys. zł, która nie miała skutku w postaci przepływu pieniężnego.

Aktywa obrotowe stanowią 42,8% sumy bilansowej i w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2011 roku udział ten znacznie obniżył się. Duże zmniejszenie poziomu aktywów obrotowych w POLNORD S.A. spowodowane jest zmianą prezentacji „banku ziemi” tj. przesunięciem większości gruntów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych.

Analizując wartość aktywów trwałych Spółki zauważyć można wzrost ich udziału w strukturze bilansu o ok. 21,8 punktów procentowych w stosunku do roku ubiegłego, co spowodowane jest głównie wzrostem wartości nieruchomości inwestycyjnych, których udział wynosi ponad 22 procent sumy bilansowej.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Spółki była finansowana w 2012 roku w 71,5% kapitałem własnym, a w 28,5% kapitałem obcym. Jednocześnie wzrósł udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu majątku spółki. Majątek trwały badanej Jednostki był w całości pokryty kapitałem własnym.

W analizowanym roku obrotowym wskaźnik rentowności majątku zmniejszył się w porównaniu do roku poprzedniego i wyniósł 2,7%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku generowało 2,7 zł zysku netto. W badanym okresie nastąpiło również zmniejszenie rentowności kapitału własnego do poziomu 3,7%. Zmniejszenie się wielkości obu wskaźników nastąpił wskutek wygenerowania przez Spółkę niższego zysku netto.

W 2012 roku, w stosunku do roku poprzedniego poziom płynności finansowej mierzony wskaźnikiem I stopnia spadł przy jednoczesnym wzroście wskaźnika II stopnia. Było to związane ze zmniejszeniem wartości zapasów w wyniku opisanej wyżej reklasyfikacji gruntów. Stopa zadłużenia Spółki, w porównaniu do roku poprzedniego nie zmieniła się i wyniosła 28,5%.

W analizowanym okresie wskaźnik inkasa należności uległ wydłużeniu o 56 dni, a wskaźnik czasu regulowania zobowiązań zmniejszył się o 16 dni, w stosunku do okresu poprzedniego. Wartości tych wskaźników wskazują, że Spółka regulowała swoje zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeciętnie o 417 dni szybciej niż inkasowała swoje należności. Zmiany poziomu wskaźników w badanym okresie wynikały z istotnego wzrostu należności z tytułu dostaw i usług.

Przeciętny okres utrzymywania zapasów uległ wydłużeniu do 2.033 dni w 2012 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, określone 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 2012 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2011 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. Informacje o wybranych, istotnych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat

Pozycją sprawozdania finansowego wymagającą, naszym zdaniem, omówienia jest:

2.1. Nieruchomości Inwestycyjne

419 812 tys. zł

W badanym okresie POLNORD S.A. dokonała reklasyfikacji gruntów z pozycji „zapasy - towary” do pozycji „nieruchomości inwestycyjne”. Wartość gruntów objętych reklasyfikacją została zaktualizowana do wartości godziwej oszacowanej na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych. Kwota 79,5 mln wpłynęła na wynik finansowy badanego okresu. Wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2012 wynosi 419 812 tys. zł.

2.2 . Pozostałe przychody operacyjne

107 264 tys. zł

Na podstawie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 czerwca 2012 roku, który potwierdził prawa Polnord S.A. do odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego części działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne w dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy, spółka rozpoznała przychód z wyceny wierzytelności w kwocie 38 956 tys. złotych i ujęła go w przychodach badanego okresu.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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 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