



Siedziba BDO
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
t: +48 22 543 16 00
office@bdo.pl

Biuro Katowice
al. Korfantego 2
40-004 Katowice
t: +48 32 359 50 00
katowice@bdo.pl

Biuro Poznań
ul. Warszawska 43
61-028 Poznań
t: +48 61 650 30 80
poznan@bdo.pl

Biuro Wrocław
ul. Powstańców Śląskich 7a
53-332 Wrocław
t: +48 71 734 28 00
wroclaw@bdo.pl

Raport
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej POLNORD
w której Jednostką Dominującą jest POLNORD Spółka Akcyjna

za rok obrotowy
od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku

BDO Sp. z o.o. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS: 0000293339, NIP 108-000-42-12, Kapitał zakładowy: 1.000.000 PLN. BDO Sp. z o. o. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich. www.bdo.pl

Audyt | Doradztwo podatkowe | Usługi księgowe i placowe | Doradztwo gospodarcze | Doradztwo IT | Szkolenia

1.100 biur w 110 krajach

SPIS TREŚCI

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
II.	ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	20
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	25



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 2010 roku wynosił 44 436 772,00 zł i dzielił się na 22 218 386 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 2009 roku i 2010 roku, przedstawiał się następująco:

Stan na 31 grudnia 2009 roku

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
PROKOM INVESTMENTS SA	7 477 959	14 955 918	33,72%
Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA)	2 582 949	5 165 898	11,65%
Templeton Asset Management Ltd.	3 091 382	6 182 764	13,93%
Pozostali akcjonariusze razem	9 026 133	18 052 266	40,70%
RAZEM	22 178 423	44 356 846	100,00%

Stan na 31 grudnia 2010 roku

Akcjonariusz	Akcje		Udział w kapitale
	Liczba	Wartość (w zł)	
PROKOM INVESTMENTS SA	6 401 959	12 805 918	28,82%
Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. (spółka zależna od Prokom Investments SA)	1 507 949	3 015 898	6,79%
Templeton Asset Management Ltd.	3 091 382	6 182 764	13,91%
Pozostali akcjonariusze razem	11 216 096	22 432 192	50,48%
RAZEM	22 218 386	44 436 772	100,00%

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

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

Stan na 28 luty 2011 roku

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

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

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

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

1.8. Zarząd Jednostki Dominującej

Na dzień 1 stycznia 2010 roku Zarząd Spółki stanowili:

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

W roku 2010 nie miały miejsca w składzie Zarządu Spółki.

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

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

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

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| – Pan Bartosz Puzdrowski | Prezes Zarządu |
| – Pan Michał Świerczyński | Wiceprezes Zarządu |
| – Pan Andrzej Podgórski | Wiceprezes Zarządu |
| – Pan Piotr Wesółowski | Wiceprezes Zarządu |

2. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

2.1. Jednostka Dominująca

Sprawozdanie finansowe POLNORD S.A. sporządzone zostało na dzień 31 grudnia 2010 roku i obejmowało ono okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez BDO Sp. z o.o. pod kierunkiem kluczowego biegłego rewidenta Krystyny Sakson (nr ewidencyjny 7899) i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Suma bilansowa	1 645 512 tys. zł
Wynik finansowy	43 214 tys. zł
Wzrost kapitału własnego	24 959 tys. zł
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych	351 tys. zł
Przychody ze sprzedaży	100 068 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 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, chyba że zaznaczono inaczej.

Na dzień 31 grudnia 2010 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 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Audytorka:	BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania:	bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

Opinia z badania POLNORD ŁÓDŹ 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 (405.048,99) 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 (1.086.043,04) 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 6 lutego 2011 roku właściciel Spółki POLNORD-ŁÓDŹ 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 2010 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."

2. POLNORD ŁÓDŹ II 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 2009 roku - 31 grudnia 2009 roku
Audytory:	BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania:	bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

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 (6.202.026,09) 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 (11.855.023,93) 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 6 lutego 2011 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 2010 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:	Łódź
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska



Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Audytor:	BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania:	bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

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 (271.502,10) 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 (3.172.749,96) 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 6 lutego 2011 roku właściciel Spółki POLNORD-ŁÓDŹ III Sp. z o.o. przedstawił oświadczenie, w którym zadeklarował gotowość do udzielenia spółce pomocy finansowej w okresie do 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2010 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.”

4. PD DEVELOPMENT Sp. z o.o.

Siedziba:	Gdańsk
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Audytor:	BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania:	bez zastrzeżeń

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

Siedziba:	Warszawa
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku



Audytory: BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

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 (2 514) tys. zł, która przewyższa sumę kapitału zapasowego, rezerwowego oraz połowę wartości kapitału podstawowego, powodując ujemny kapitał własny w kwocie (1 152) 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 6 lutego 2011 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 2010 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 II Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Audytory: BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

Opinia z badania POLNORD Warszawa - Wilanów 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 (1 973) 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 (4 203) 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 6 lutego 2011 roku właściciel Spółki POLNORD Warszawa - Wilanów 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 2010 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.”

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

Siedziba:	Warszawa
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Audytor:	BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania:	bez zastrzeżeń

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

Siedziba:	Gdańsk
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Audytor:	BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania:	bez zastrzeżeń

9. POLNORD - BALTIC CENTER Sp. z o.o.

Siedziba:	Gdańsk
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Audytor:	BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania:	bez zastrzeżeń

10. POLNORD - APARTAMENTY Sp. z o.o.

Siedziba:	Gdańsk
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Audytork:	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 fakt, że łączna wartość wyniku za badany okres w wysokości 1 535 tys. zł w połączeniu ze skumulowanymi stratami z lat ubiegłych przewyższa sumę kapitału zapasowego, rezerwowego oraz połowę wartości kapitału podstawowego, powodując ujemny kapitał własny o wartości (159) 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 6 lutego 2011 roku jedyny udziałowiec Spółki Polnord - Apartamenty Sp. z o.o. przedstawił oświadczenie, w którym zadeklarował gotowość do udzielenia Spółce pomocy finansowej w okresie do 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2010 roku. Deklaracja ma na celu zapewnienie Spółce kontynuowania działalności w niezmiennych 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. PROKOM - PROJEKT Sp. z o.o.

Siedziba:	Warszawa
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Audytork:	BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania:	bez zastrzeżeń

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

Siedziba:	Warszawa
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska

Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Audytory:	BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania:	bez zastrzeżeń

13. POLNORD - SOPOT II Sp. z o.o.

Siedziba:	Warszawa
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Audytory:	BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania:	bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

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 wykazaną, w badanym sprawozdaniu finansowym, stratę finansową w wysokości (1.739.125,87) 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 (2.701.414,40) 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 6 lutego 2011 roku właściciel Spółki POLNORD SOPOT 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 2010 roku. Deklaracja ma na celu zapewnienie Spółce kontynuowania działalności w niezmiennych 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.”

14. POLNORD LUBLIN I Sp. z o.o. (poprzednio LUBLIN PROPERTY I Sp. z o.o.)

Siedziba:	Lublin
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.

Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Audytor: BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

Opinia z badania LUBLIN PROPERTY I Sp. z o.o. zawiera objaśnienie następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na przyjęte przy sporządzeniu sprawozdania finansowego przez Zarząd Spółki założenie o kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości mimo ujemnej wartości kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2010 roku. Suma strat z lat ubiegłych oraz straty netto za badany rok wykazana w bilansie Spółki przewyższa sumę kapitału rezerwowego oraz połowy kapitału zakładowego, powodując ujemny kapitał własny w wysokości (673) tys. zł.

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

W dniu 6 lutego 2011 roku jedyny udziałowiec Spółki Polnord Lublin I Sp. z o.o. wydał oświadczenie, w którym zadeklarował gotowość do udzielenia spółce pomocy finansowej w okresie do 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2010 roku. Deklaracja ma na celu zapewnienie spółce kontynuowania działalności w niezmiennych rozmiarach. Uwzględniając powyższą deklarację udziałowca Zarząd Spółki uznał, że nie istnieją przesłanki wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności, a swoje stanowisko przedstawił w Sprawozdaniu z działalności Jednostki.”

15. POLNORD - INVEST Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: wynajmowanie pomieszczeń biurowych
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Audytor: BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń

16. POLNORD - WYDAWNICTWO OSKAR Sp. z o.o.

Siedziba: Gdańsk
Przedmiot działalności: wydawnictwo
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Opinia z badania: nie badane

17. POMORSKIE BIURO PROJEKTÓW 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 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Opinia z badania: nie badane

18. 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 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Opinia z badania: badanie w toku (opinia i raport do dnia 18 marca 2011)

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

Siedziba: Szczecin
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji: pełna
Struktura własności: 100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Audytor: BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

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 wykazaną, w badanym sprawozdaniu finansowym, stratę finansową w wysokości (1.473.911,54) 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 (2.730.045,50) 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 6 lutego 2011 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 2010 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."

20. POLNORD - INŻYNIERIA Sp. z o.o.

Siedziba:	Warszawa
Przedmiot działalności:	roboty inżynieryjno - instalacyjne
Metoda konsolidacji:	pełna
Struktura własności:	100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 stycznia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Audyt:	BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania:	bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą

Opinia z badania POLNORD - Inżynieria 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 149.168,67 zł) w połączeniu ze skumulowanymi stratami z lat ubiegłych przewyższa sumę kapitału zapasowego, rezerwowego oraz połowę wartości kapitału podstawowego, powodując ujemny kapitał własny o wartości (553.300,86) 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 6 lutego 2011 roku właściciel Spółki POLNORD INŻYNIERIA Sp. z o.o. przedstawił oświadczenie, w którym zadeklarował gotowość do udzielenia spółce pomocy finansowej w okresie do 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2010 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."

21. POLNORD - KOKOSZKI Sp. z o.o.

Siedziba:	Gdańsk
Przedmiot działalności:	działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji:	proporcjonalna
Struktura własności:	50% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem:	1 kwietnia 2010 roku - 7 grudnia 2010 roku
Opinia z badania:	nie badane

22. Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.

Siedziba: Warszawa
Przedmiot działalności: działalność deweloperska
Metoda konsolidacji: pełna (do dnia zbycia udziałów, tj. do dnia 02.08.2010 roku)
praw własności (od dnia zbycia udziałów)
Struktura własności: 49% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 6 maja 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Opinia z badania: nie badane

23. STROJ DOM ZAO

Siedziba: Saratow / Rosja
Przedmiot działalności: działalność dewelopersko - inwestorska
Metoda konsolidacji: proporcjonalna
Struktura własności: 100% POLNORD S.A.
Okres objęty sprawozdaniem: 21 kwietnia 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Opinia z badania: nie badane

24. 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 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku
Audytor: BDO Sp. z o.o.
Opinia z badania: bez zastrzeżeń

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 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku

- | | |
|------------------------------|---|
| Audytora: | 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 2010 roku - 31 grudnia 2010 roku |
| Audytora: | BDO Sp. z o.o. |
| Opinia z badania: | bez zastrzeżeń |
2. PROKOM - PROJEKT Sp. z o.o., w której POLNORD S.A. posiada 100% kapitału
- | | |
|---|--|
| a) SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. | |
| Siedziba: | Warszawa |
| Przedmiot działalności: | działalność dewelopersko - inwestorska |
| Metoda konsolidacji: | proporcjonalna |
| Struktura własności: | 34% PROKOM - Projekt Sp. z o.o. |
| b) SKARBIEC NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o. S.K.A. | |
| Siedziba: | Warszawa |
| Przedmiot działalności: | działalność dewelopersko - inwestorska |
| Metoda konsolidacji: | proporcjonalna |
| Struktura własności: | 33% PROKOM - Projekt Sp. z o.o. |

2.3. Podmioty wyłączone z konsolidacji

Jednostka dominująca dokonała w 2010 roku wyłączenia z obowiązku objęcia konsolidacją spółki 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 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, obejmujące:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 140 775 tys. złotych;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujący zysk netto w wysokości 51 562 tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujące całkowity dochód w wysokości 51 099 tys. złotych;

- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 32 837 tys. złotych;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 6 988 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 2010.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD z siedzibą w Gdyni za rok obrotowy 2010 zostało przeprowadzone przez BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Postępu 12, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, wpisany na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 3355.

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

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy o badanie zawartej w dniu 30 lipca 2010 roku, przez kluczowego biegłego rewidenta Krystynę Sakson (nr ewidencyjny 7899).

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 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku, które było badane przez BDO Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania z objaśnieniem następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na punkt 13.3 oraz 21 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dotyczące nieruchomości

inwestycyjnych. Do nieruchomości inwestycyjnych Jednostka Dominująca zaliczyła grunty w Dopiewcu k/Poznania, które zostały nabyte w drodze przeniesienia własności nieruchomości od spółki powiązanej w dniu 28 października 2009 roku w rezultacie realizacji umowy inwestycyjnej z miesiąca marca 2009 roku. Zawierając umowę inwestycyjną Polnord S.A. planował realizację projektu deweloperskiego na tej nieruchomości, nie podejmując jednakże wiążącej decyzji w tym zakresie. Na dzień nabycia nieruchomości, w wyniku weryfikacji planów inwestycyjnych POLNORD S.A. nie przewidujących rozpoczęcia w/w projektu w dającym się zdefiniować okresie czasu, Jednostka Dominująca zaklasyfikowała tą nieruchomość jako nieruchomość inwestycyjną utrzymywaną w celu wzrostu jej wartości. Zgodnie z polityką Grupy w zakresie nieruchomości inwestycyjnych, Polnord S.A. wycenił nieruchomość w Dopiewcu do wartości godziwej, a nadwyżkę z przeszacowania w wysokości 59,9 mln zł ujęto w rachunku zysków i strat badanego okresu.”

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za rok obrotowy 2009 zostało zatwierdzone Uchwałą nr 5/2010 Walnego Zgromadzenia z dnia 30 czerwca 2010 roku sporządzonymi w formie aktu notarialnego Rep. A nr 3311/2010.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2009 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Krajowego Rejestru Sądowego. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2009 zostało przekazane do opublikowania w Monitorze Polskim B w dniu 23 września 2010 roku.



II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze sprawozdania z sytuacji finansowej i rachunku zysków i strat w pełnych tysiącach złotych oraz podstawowe wskaźniki finansowe w porównaniu do analogicznych wielkości za lata ubiegłe. Poniższa analiza została zaprezentowana w oparciu o dane bilansowe Grupy bez uwzględnienia wskaźników inflacji.

1. Podstawowe wartości z rachunku zysków i strat

Wyszczególnienie	2010	dynamika 2010/2009	2009	dynamika 2009/2008	2008
Przychody ze sprzedaży	180 264	81,46%	221 282	91,19%	242 651
Koszty sprzedanych towarów i produktów	144 356	81,10%	177 999	133,60%	133 232
Wynik brutto ze sprzedaży	35 908	82,96%	43 283	39,56%	109 419
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	63 231	53,30%	118 625	658,59%	18 012
Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	24 332	-	-	-	-
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	68 163	120,61%	56 517	94,63%	59 722
Wynik ze sprzedaży	55 309	52,5%	105 391	155,7%	67 709
Wynik na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych	(7 178)	1483,06%	(484)	2,55%	(18 957)
Wynik na działalności finansowej	(10 246)	53,15%	(19 275)	-268,60%	7 176
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	43 246	12986,79%	333	-	-
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej	(53)	-	-	-	-
Odpis z tytułu utraty wartości firmy	(8 000)	-	-	-	-
Wynik finansowy brutto	73 077	85,01%	85 965	153,71%	55 928
Podatek dochodowy	19 048	89,42%	21 303	169,27%	12 585
Wynik finansowy netto z działalności kontynuowanej	54 029	83,56%	64 662	149,19%	43 343
Zysk/strata netto z działalności zaniechanej	(2 467)	240,02%	(1 028)	71,44%	(1 439)
Zysk/strata netto	51 562	81,03%	63 634	151,86%	41 904

2. Podstawowe wartości ze sprawozdania z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.12.2010	% sumy bilansowej	31.12.2009	% sumy bilansowej	31.12.2008	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	727 555	34,0%	478 016	23,6%	299 143	16,6%
Rzeczowe aktywa trwałe	18 722	0,9%	16 794	0,8%	17 662	1,0%
Nieruchomości inwestycyjne	395 926	18,5%	264 319	13,1%	68 425	3,8%
Wartości niematerialne	862	-	270	-	373	-
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	-	-	-	-	37	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	69 633	3,3%	-	-	-	-
Aktywa finansowe	50 123	2,3%	29 036	1,4%	47 101	2,6%
Aktywa z tyt. podatku odroczonego	27 836	1,3%	26 295	1,3%	25 280	1,4%
Należności długoterminowe	32 144	1,5%	1 000	-	176	-
Wartość firmy	131 983	6,2%	139 983	6,9%	139 986	7,8%
Pozostałe aktywa trwałe	326	-	319	-	103	-
Aktywa obrotowe	1 413 220	66,0%	1 544 220	76,4%	1 499 587	83,1%
Zapasy	1 212 234	56,6%	1 300 613	64,3%	1 339 490	74,2%
Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności	52 643	2,5%	47 002	2,3%	46 597	2,6%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	70 240	3,3%	105 759	5,2%	46 569	2,6%
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	7 280	0,3%	15 861	0,8%	20 973	1,2%
Należności z tyt. podatku dochodowego	5 390	0,3%	479	-	1 893	0,1%
Rozliczenia międzyokresowe	13 293	0,6%	15 394	0,8%	12 907	0,7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 140	2,4%	59 112	2,9%	31 158	1,7%
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	245	-	5 664	0,3%
SUMA AKTYWÓW	2 140 775	100,0%	2 022 481	100,0%	1 804 394	100,0%

PASYWA

Kapitał własny	1 159 507	54,2%	1 126 670	55,7%	934 046	51,8%
Zobowiązania długoterminowe	621 197	29,0%	449 069	22,2%	509 852	28,3%
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i dłużne papiery wartościowe	556 568	26,0%	403 877	20,0%	486 684	27,0%
Rezerwy	762	-	266	-	316	-
Pozostałe zobowiązania	3 501	0,2%	453	-	2 436	0,1%
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	60 366	2,8%	44 473	2,2%	20 416	1,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	360 071	16,8%	446 742	22,1%	359 986	20,0%
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32 184	1,5%	30 192	1,5%	91 177	5,1%
Bieżąca część długoterminowych kredytów bankowych, pożyczek i dłużnych papierów wartościowych	103 308	4,8%	149 326	7,4%	15 437	0,9%
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	-	-	14 840	0,7%	16 277	0,9%
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	110 291	5,2%	149 865	7,4%	99 205	5,5%
Zobowiązania z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	1 661	0,1%	1 620	0,1%	1 018	0,1%
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	463	-	603	-	838	-
Otrzymane zaliczki	62 162	2,9%	48 794	2,4%	86 978	4,8%
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	11 550	0,6%	16 106	0,9%
Rozliczenia międzyokresowe	2 123	0,1%	4 490	0,2%	9 679	0,5%
Rezerwy	47 879	2,2%	35 462	1,8%	23 271	1,3%
Zobowiązania związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	510	-
SUMA PASYWÓW	<u>2 140 775</u>	100,0%	<u>2 022 481</u>	100,0%	<u>1 804 394</u>	100,0%

14

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

	2010	2009	2008
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik płynności I			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,9	3,5	4,2
Wskaźnik płynności II			
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,6	0,5	0,4
Wskaźniki aktywności			
Szybkość spłaty należności w dniach			
$\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	83	78	36
Szybkość obrotu zapasów w dniach			
$\frac{\text{średni stan zapasów *)} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów i towarów}}$	3177	2707	3670
Wskaźniki rentowności			
Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	28,6%	28,8%	17,3%
Rentowność sprzedaży brutto			
$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	30,7%	47,6%	27,9%
Rentowność majątku			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	2,4%	3,1%	2,3%
Rentowność kapitału			
$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	4,4%	5,6%	4,5%
Wskaźniki zadłużenia			
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach			
$\frac{\text{średni stan zobowiązań *) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów i towarów}}$	74	119	240
Wskaźnik zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma pasywów}}$	45,8%	44,3%	48,2%
Efektywność akcji			
Wartość księgowa na jedną akcję w zł			
$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$	0,05	0,05	0,05

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

4. Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna Grupy Kapitałowej

W badanym okresie Grupa Kapitałowa POLNORD wypracowała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 51 562 tys. zł.

Podstawowym źródłem zysku generowanego przez Grupę Kapitałową w badanym okresie były przychody ze sprzedaży gruntów, budownictwa obiektów przemysłowych i handlowych oraz sprzedaży mieszkań. Istotną część przychodów Grupa uzyskała poprzez dokonaną aktualizację wyceny na dzień bilansowy, będących w jej posiadaniu nieruchomości inwestycyjnych, zgodnie z modelem wyceny według wartości godziwej w wysokości 63 231 tys. zł.

Aktywa obrotowe Grupy stanowią 66% sumy bilansowej i w porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2009 roku udział ten zmniejszył się o blisko 10%. Wysoki poziom aktywów obrotowych w Grupie spowodowany jest ujmowaniem w pozycji „Zapasy - towary” gruntów przeznaczonych pod przyszłe inwestycje. W 2010 roku towary, w tym grunty stanowią blisko 74% ogólnej wartości zapasów. Analizując wartość aktywów trwałych, zauważamy wzrost ich udziału w strukturze bilansu o ponad 10% w stosunku do roku ubiegłego, co spowodowane jest m.in. wzrostem wartości nieruchomości inwestycyjnych, inwestycji w jednostki stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności oraz aktywów finansowych.

Z analizy struktury pasywów wynika, że działalność gospodarcza Grupy w 2010 roku była finansowana w 54% kapitałem własnym, a w 46% 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 2,4%, co oznacza, iż każde 100 zł zaangażowanego majątku trwałego generowało 2,4 zł zysku netto. W badanym okresie nastąpił również spadek rentowności kapitału własnego do poziomu 4,4%. Obniżenie wielkości obu wskaźników nastąpiło wskutek spadku wyniku finansowego Grupy przy jednoczesnym zwiększeniu sumy aktywów i kapitału własnego.

W 2010 roku, w stosunku do roku poprzedniego poziom płynności finansowej Grupy wzrósł, co związane było ze zmniejszeniem wartości zobowiązań krótkoterminowych. Stopa zadłużenia Grupy, w porównaniu do roku poprzedniego, wzrosła o blisko 1,5 punktu procentowego, co było wynikiem emisji obligacji przez Jednostkę Dominującą.

W analizowanym okresie wskaźnik inkasa należności uległ wydłużeniu w stosunku do okresu poprzedniego przy jednoczesnym skróceniu czasu regulowania zobowiązań. Wartości tych wskaźników wskazują, że Grupa regulowała swoje zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeciętnie o 9 dni szybciej niż inkasowała swoje należności. Zmiany poziomu wskaźników w badanym okresie były wynikiem znacznie niższej sprzedaży gruntów w porównaniu do roku poprzedniego.

Przeciętny okres utrzymywania zapasów uległ wydłużeniu do 3 177 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 28 lutego 2011 roku

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

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

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

Krystyna Sakson
Kluczowy biegły rewident nr ewid. 7899
Członek Zarządu