



RAPORT ROCZNY 2010



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A.
ZA ROK FINANSOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2010 ROKU**

SPIS TREŚCI

I. RADA NADZORCZA	3
II. ZARZĄD	5
III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI	6
1. Geneza	6
2. Akcjonariat	7
3. Ład Korporacyjny	8
4. Strategia	11
5. Struktura Spółki	12
6. Działalność	14
7. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno – finansowych wraz ze zdarzeniami o nietypowym charakterze	16
8. Czynniki ryzyka i zagrożenia	17
9. Postępowania sądowe	20
10. Umowy znaczące	21
11. Emisja papierów wartościowych	22
12. Opis różnic w prognozowanych wynikach finansowych	23
13. Ocena zarządzania zasobami finansowymi	24
14. Zmiany w zasadach zarządzania	25
15. Umowy z osobami zarządzającymi	26
16. Wartość wynagrodzeń członków zarządu i rady nadzorczej	27
17. Liczba akcji w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej	28
18. Umowy zmieniające strukturę właścicielską	29
19. Struktura aktywów i pasywów wg płynności	30
IV. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	31
V. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA WRAZ Z RAPORTEM	33
VI. ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2010 R.	34
VII. DANE TELEADRESOWE	35

I. RADA NADZORCZA CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. ***■ PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ PANI MARZENA BIELECKA (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ).**

Pani Marzena Bielecka została powołana do Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 2 września 2010 roku. Kadencja Pani Marzeny Bieleckiej upływa w dniu 23 lutego 2012 roku. Pani Marzena Bielecka posiada wykształcenie wyższe, ukończyła studia na Wydziale Polonistyki i Sławistyki Uniwersytetu Warszawskiego (kierunek: Jugosławistyka). Pani Marzena Bielecka ukończyła także studium menedżerskie Advanced Management Programme prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii.

■ WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ PAN WIESŁAW OLEŚ.

Pan Wiesław Oleś został powołany w skład Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 2 września 2010 roku. Kadencja Pana Wiesława Olesia upływa w dniu 23 lutego 2012 roku. Pan Wiesław Oleś posiada wykształcenie wyższe prawnicze, ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie (kierunek: Prawo). Pan Wiesław Oleś posiada także uprawnienia radcy prawnego.

■ CZŁONEK RADY NADZORCZEJ PAN COLIN KINGSNORTH.

Pan Colin Kingsnorth został powołany w skład Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 2 września 2010 roku. Kadencja Pana Colina Kingsnorth upływa w dniu 23 lutego 2012 roku. Pan Colin Kingsnorth posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne (BSc), ukończył studia na University of East London UEL (Wielka Brytania). Pan Colin Kingsnorth jest członkiem Brytyjskiego Stowarzyszenia Profesjonalnych Doradców Inwestycyjnych (UK Society of Investment Professionals).

■ CZŁONEK RADY NADZORCZEJ PAN MIROSŁAW GRONICKI (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ)

Pan Mirosław Gronicki został powołany w skład Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 2 września 2010 roku. Kadencja Pana Mirosława Gronickiego upływa w dniu 23 lutego 2012 roku. Pan Mirosław Gronicki posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne, ukończył studia na Wydziale Ekonomiki Transportu Morskiego Uniwersytetu Gdańskiego w Gdańsku (kierunek: Ekonomia Transportu Morskiego). Pan Mirosław Gronicki uzyskał także tytuł doktora ekonomii na Wydziale Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Gdańskiego.

■ CZŁONEK RADY NADZORCZEJ PAN WIESŁAW ROZŁUCKI (CZŁONEK RADY NADZORCZEJ SPEŁNIAJĄCY KRYTERIUM CZŁONKA NIEZALEŻNEGO RADY NADZORCZEJ).

Pan Wiesław Rozłucki został powołany w skład Rady Nadzorczej I kadencji w dniu 3 marca 2011 roku. Kadencja Pana Wiesława Rozłuckiego upływa w dniu 23 lutego 2012 roku. Pan Rozłucki posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej (d. SGPiS). Uzyskał również tytuł doktora w dziedzinie geografii ekonomicznej. Studiował w London School of Economics. Pan Rozłucki był Prezesem Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., a także przewodniczącym Rady Nadzorczej KDPW S.A. W latach 2006-2010 był członkiem rad nadzorczych PKN Orlen oraz Polimex-Mostostal. Obecnie jest członkiem rad nadzorczych spółek publicznych: TP S.A., Bank BPH, TVN, Wasko, Rady Nadzorczej Fundacji Edukacji Rynku Kapitałowego, a także powołanego w 2001 r. Komitetu Dobrych Praktyk.

W 2010 i 2011 roku zaszły poniższe zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

- 27 sierpnia 2010 do spółki wpłynęły oświadczenia o rezygnacji z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Pani Elżbiety Wiczowskiej, Pana Andrew Shepherd'a i Pana Rhys Jones'a. 2 września uchwałą NWZ z pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej zostali odwołani Pani Iwona Makarewicz i Pan Jarosław Szymański, tego samego dnia do Rady Nadzorczej zostali powołani Pan Colin Kingsnorth, Pani Marzena Bielecka, Pan Wiesław Oleś, Pan Krzysztof Cichocki i Pan Mirosław Gronicki.
- 4 lutego 2011 Pan Krzysztof Cichocki złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej, do której został powołany 2 września 2010 roku. Pan Krzysztof Cichocki posiada wykształcenie wyższe prawnicze, ukończył studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu (kierunek: Prawo). Pan Krzysztof Cichocki ukończył także studia podyplomowe w zakresie prawa europejskiego, międzynarodowego arbitrażu, międzynarodowych transakcji handlowych oraz WTO/GATT prowadzone przez T.M.C. Asser Instituut w Hadze (Holandia) oraz studia podyplomowe w zakresie międzynarodowego prawa gospodarczego prowadzone przez Central European University w Budapeszcie (Węgry), zakończone uzyskaniem stopnia Master of Laws (LL.M.) in International Business Law Uniwersytetu Stanu Nowy Jork (USA). Pan Krzysztof Cichocki posiada także uprawnienia radcy prawnego.

• Stan na 29/04/2011

II. ZARZĄD CELTIC PROPERTY DEVELOPMENTS S.A. *

Osobami działającymi w imieniu Spółki są:

▪ PREZES ZARZĄDU - PAN ANDREW MORRISON SHEPHERD.

Pan Andrew Shepherd został powołany do Zarządu II kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. Kadencja Pana Andrew Shepherd upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pan Andrew Shepherd posiada wykształcenie wyższe (BSc (Hons)), ukończył studia na wydziale Land Economics na Paisley University in Scotland w Paisley (Szkocja). Pan Andrew Shepherd uzyskał także kwalifikacje rzeczoznawcy majątkowego (chartered surveyor) – jest członkiem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

▪ CZŁONEK ZARZĄDU - PAN ALED RHYS JONES.

Pan Aled Rhys Jones został powołany do Zarządu II kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. Kadencja Pana Aled Rhys Jones w dniu 21 lipca 2015 roku. Pan Aled Rhys Jones posiada wykształcenie wyższe (BSc (Hons)), ukończył studia na wydziale Estate Management na East London Polytechnic w Londynie (Wielka Brytania). Pan Aled Rhys Jones uzyskał także kwalifikacje rzeczoznawcy majątkowego (chartered surveyor) – jest członkiem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

▪ CZŁONEK ZARZĄDU - PAN CHRISTOPHER BRUCE

Pan Christopher Bruce został powołany do Zarządu II kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. Kadencja Pana Christopher Bruce upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pan Christopher Bruce posiada wykształcenie wyższe inżynierskie (BEng (Hons)), ukończył studia na wydziale Mechanical Engineering with Industrial Management na Liverpool University w Liverpool (Wielka Brytania). Pan Christopher Bruce uzyskał także kwalifikacje biegłego rewidenta (chartered accountant) po ukończeniu Institute of Chartered Accountants in England and Wales.

▪ CZŁONEK ZARZĄDU - PANI ELŻBIETA WICZKOWSKA.

Pani Elżbieta Wiczowska została powołana do Zarządu II kadencji z dniem 28 sierpnia 2010 roku. Kadencja Pani Elżbiety Wiczowskiej upływa w dniu 21 lipca 2015 roku. Pani Elżbieta Wiczowska posiada wykształcenie wyższe medyczne, ukończyła studia na Wydziale Lekarskim Akademii Medycznej w Szczecinie. Pani Elżbieta Wiczowska ukończyła studia MBA na University of Illinois at Urbana-Champaign (USA) a także studium menedżerskie Advanced Management Programme prowadzone przez IESE Barcelona – Universidad de Navarra w Hiszpanii. Pani Elżbieta Wiczowska posiada także kwalifikacje uzyskiwane w ramach ACCA (The Association of Chartered Certified Accountants).

**Stan na dzień 29 kwietnia 2011. 28 sierpnia 2010 roku uchwałą z dnia 20 sierpnia 2010 roku z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz ze składu Zarządu został odwołany Pan Krzysztof Dudek, który pełnił tę funkcję od roku 2008. 10 sierpnia 2010 roku został również powołany zarząd II kadencji.*

III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

1. GENEZA

Spółka została założona pod pierwotną nazwą Celtic Development Corporation Spółka Akcyjna a jej siedziba mieściła się w Krakowie - została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000277147 na podstawie postanowienia wydanego przez Sąd Rejonowy w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 roku.

Siedziba Spółki została zmieniona na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 27 kwietnia 2007 roku, co zostało zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 maja 2007 roku.

Firma Spółki została zmieniona na Poen Spółka Akcyjna na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 22 lutego 2008 roku, co zostało zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Warszawie, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 kwietnia 2008 roku.

W dniu 22 czerwca 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments Plc (dalej CPD Plc) podjęło uchwałę w sprawie transgranicznego połączenia Celtic Property Developments Plc oraz Poen S.A. W następstwie rejestracji w dniu 23 sierpnia 2010 r. spółka CPD Plc przestała istnieć, a Poen S.A. stał się jednostką dominującą. W wyniku połączenia dotychczasowi wspólnicy CPD Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej, w celu umorzenia, akcje własne od CPD Plc.

W dniu 2 września 2010 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie zmiany Statutu Spółki polegającej m.in. na zmianie firmy Spółki na Celtic Property Developments S.A., co zostało zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Warszawie, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10 września 2010 roku.

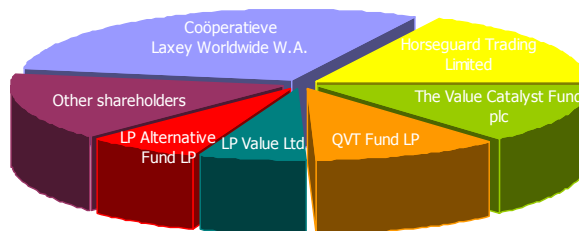
2. AKCJONARIAT

▪ ZNACZĄCE PAKIETY AKCJI

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Spółkę, Akcjonariuszami posiadającymi, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu na dzień 26 kwietnia 2011 roku są:

Akcjonariusz*	Liczba głosów	Akcjonariat według liczby głosów	Akcjonariat według liczby akcji
Coöperatieve Laxey Worldwide W.A	10 082 930	29.60 %	29.60%
Horseguard Limited	6 020 615	17.67 %	17.67%
The Value Catalyst Fund plc	4 490 475	13.18 %	13.18%
QVT Fund LP	3 843 635	11,28%	11,28%
LP Value Ltd	2 198 450	6.45 %	6.45%
LP Alternative Fund LP	2 193 931	6.44 %	6.44%

* Informacje oficjalne



▪ POSIADACZE ZE SPECJALNYMI UPRAWNIENIAMI

Akcje Spółki są akcjami zwykłymi na okaziciela. Statut Spółki nie przyznaje akcjom Spółki szczególnych uprawnień, w tym uprzywilejowania co do głosu ani co do powoływania członków organów Spółki. Akcjonariusze Spółki nie posiadają akcji dających specjalne uprawnienia kontrolne.

▪ OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRAWA GŁOSU

Zastawnikowi albo użytkownikowi akcji nie przysługuje prawo wykonywania głosu z akcji zastawionych na jego rzecz albo oddanych mu w użytkowanie.

▪ OGRANICZENIA ODNOŚNIE PRZENOSZENIA PRAW

Akcje Celtic Property Developments S.A. są przedmiotem swobodnego obrotu i nie podlegają żadnym ograniczeniom, z wyjątkiem tych wynikających ze Statutu, kodeksu Spółek Handlowych, ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, ustawy o ofercie publicznej, a także innych istotnych przepisów prawa.

Akcje na okaziciela nie podlegają konwersji na akcje imienne. Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela dokonywana jest na żądanie Akcjonariusza w drodze uchwały Zarządu, która powinna być podjęta w ciągu 7 (siedmiu) dni, licząc od dnia przedstawienia Zarządowi pisemnego żądania dokonania konwersji akcji. Żądanie powinno wskazywać liczbę akcji imiennych objętych żądaniem konwersji wraz ze wskazaniem ich numerów. W przypadku dokonania konwersji akcji imiennych na akcje na okaziciela Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący zmiany Statutu w zakresie liczby akcji imiennych.

3. ŁAD KORPORACYJNY**▪ ZBIÓR ZASAD**

CPD S.A. podlega regulacjom korporacyjnym takim jak Statut, Regulamin Walnego Zgromadzenia, Regulamin Rady Nadzorczej, Regulamin Zarządu, Zasady Ładu Korporacyjnego.

Zasady ładu korporacyjnego zawarte są w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”, publicznie dostępnym na stronie internetowej <http://www.corpgov.gpw.pl/>, przyjętym przez Radę GPW uchwałą z dnia 19 maja 2010 roku, która weszła w życie z dniem 1 lipca 2010 roku. W dotychczasowym funkcjonowaniu Spółki nie znalazły zastosowania wszystkie zasady ze względu na fakt, iż notowania Spółki na GPW rozpoczęły się stosunkowo niedawno. Jednakże Spółka będzie się starała w ramach swoich możliwości na wprowadzenie wszystkich zasad ładu korporacyjnego wynikających z „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” w najbliższym możliwym terminie, gdyż intencją Spółki jest trwale przestrzeganie wszystkich zasad ładu korporacyjnego określonych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”.

▪ ODSĄPIENIA OD POSTANOWIEŃ

Spółka nie stosuje zasady I.1. w odniesieniu do transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet i nie upublicznia go na witrynie internetowej. W okresie do 1 stycznia 2012 roku Spółka nie zamierza stosować zasady IV.10. w odniesieniu do transmisji i uczestnictwa w obradach walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet. Zasada ta powinna być stosowana najpóźniej począwszy od dnia 1 stycznia 2012 roku.

Przejrzystość polityki informacyjnej dotyczących Walnych Zgromadzeń jest zabezpieczana poprzez wykonywane przez Spółkę wszystkich obowiązków informacyjnych, przewidzianych Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Na mocy wyżej wymienionego Rozporządzenia Spółka publikuje informacje o terminie i miejscu Zgromadzeń, porządku obrad, projektach uchwał, co umożliwia każdemu akcjonariuszowi, ewentualnie innej osobie zainteresowanej udział w Zgromadzeniu. Również po zakończeniu Zgromadzenia Spółka przekazuje niezwłocznie do publicznej wiadomości treść podjętych przez Zgromadzenie uchwał i innych istotnych informacji dotyczących Zgromadzenia. W ocenie Zarządu Spółka dokłada wystarczającej staranności i regulacje prawne są wystarczające dla zapewnienia przez Spółkę przejrzystej i efektywnej polityki informacyjnej w zakresie rejestrowania obrad Zgromadzeń z zachowaniem dotychczasowej, to jest tradycyjnej metody rejestracji Zgromadzenia.

▪ SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z zasadami Rozporządzenia z dnia 19 lutego 2009 roku. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Założeniem skutecznego systemu kontroli wewnętrznej Spółki w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Skuteczny system kontroli wewnętrznej Spółki i zarządzania ryzykiem w procesie sprawozdawczości finansowej zbudowany został poprzez odpowiednio ustalony zakres raportowania finansowego, został również zdefiniowany podział obowiązków i organizacja pracy w

procesie raportowania finansowego, co więcej Zarząd Spółki dokonuje regularnych przeglądów wyników Spółki z wykorzystaniem stosowanego raportowania finansowego.

Spółka stosuje zasadę niezależnego przeglądu publikowanej sprawozdawczości finansowej wynikające z przepisów prawa. Publikowane półroczne i roczne sprawozdania finansowe i raporty finansowe oraz dane finansowe będące podstawą tej sprawozdawczości poddawane są przeglądowi audytora Spółki.

Ponadto zgodnie z przyjętymi przez Zarząd i zaakceptowanymi przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zasadami ładu korporacyjnego w Spółce funkcjonuje Komitet Audytu, którego członkami są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej.

W ramach dalszych działań zmniejszających ekspozycję Spółki na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne. W celu ograniczenia ryzyka związanego z projektami deweloperskimi i umowami najmu Spółka otrzymuje od podwykonawców i najemców gwarancje lub polisy ubezpieczeniowe obejmujące najbardziej powszechne zagrożenia związane z realizacją inwestycji lub zabezpieczające czynsz z najmu.

Procedura zarządzania ryzykiem podlega okresowej aktualizacji przez Zarząd Spółki przy współudziale kluczowej kadry kierowniczej oraz doradców zewnętrznych.

▪ **ORGANY ZARZĄDZAJĄCE, NADZORUJĄCYCH ORAZ KOMITET AUDYTU**

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, postanowień Statutu Spółki, jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej oraz zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Rada Nadzorcza działa zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez nią jawnym i dostępnym publicznie Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Rada Nadzorcza jest organem kolegialnym i składa się z 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej zgodnie z zapisami poprzedniego zdania ustala Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami prawa. Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch Członków niezależnych zgodnie z przyjętymi kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustalone w sposób przejrzysty nie stanowiło istotnej pozycji kosztów Spółki wpływających na wynik finansowy. Jego wysokość zatwierdzona uchwałą Walnego Zgromadzenia została ujawniona w raporcie rocznym.

W ramach Rady Nadzorczej został utworzony Komitet Audytu. W skład Komitetu Audytu wchodzi od trzech do pięciu członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien być Członkiem Niezależnym Rady Nadzorczej i jednocześnie spełniać warunki niezależności i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. W obecnej chwili wszyscy członkowie Rady Nadzorczej są jednocześnie członkami Komitetu Audytu.

▪ **POWOŁYWANIE, ODWOŁYWANIE ZARZĄDU, UPRAWNIENIA**

Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Obecna kadencja Zarządu Spółki trwa od dnia 21 lipca 2010 roku, to jest od dnia odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz posiedzenia Rady Nadzorczej za rok 2009 i

powołania Zarządu II kadencji i zakończy się w dniu 21 lipca 2015 roku. Kadencja obecnego Zarządu jest wspólna i trwa 5 lat (§ 13 ust. 1 Statutu). Odwołanie lub zawieszenie członka Zarządu może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów. Art. 368 § 4 KSH przewiduje również prawo odwołania lub zawieszenia członka Zarządu przez Walne Zgromadzenie.

Kompetencje do prowadzenia spraw Spółki określa Regulamin Zarządu zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej. Zarząd jest organem zarządzającym - wykonawczym Spółki i jako taki prowadzi sprawy Spółki oraz kieruje całokształtem jej działalności, zarządza przedsiębiorstwem prowadzonym przez Spółkę oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do praw i obowiązków Zarządu w szczególności należy:

- ustalenie terminu, porządku obrad i zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków, wraz z opinią Rady Nadzorczej, w sprawach objętych porządkiem jego obrad,
- przedstawianie Radzie Nadzorczej sprawozdania finansowego i pisemnego sprawozdania Zarządu z działalności w okresie obrotowym oraz wniosku w sprawie podziału zysku lub pokrycia strat, które to dokumenty podlegają rozpatrzeniu na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu,
- uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Spółki oraz innych aktów wewnętrznych Spółki regulujących tok pracy przedsiębiorstwa Spółki,
- opracowywanie i uchwalanie planów rocznych, wieloletnich i strategicznych Spółki,
- ustanawianie prokury i udzielanie pełnomocnictw,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zwołanie jej posiedzenia,
- występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o zatwierdzenie Regulaminu Zarządu, Regulaminu Organizacyjnego Spółki, rocznych budżetów i planów rozwojowych Spółki.

Członkowie Zarządu mają obowiązek uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie Walnego Zgromadzenia.

▪ ZMIANY STATUTU OPIS

Kodeks Sądów Handlowych reguluje szczegółowo zmiany statutu spółki akcyjnej w rozdziale 4, 5 i 6 przepisów o spółce akcyjnej (art. 430 KSH i nast.). Zmiana Statutu Spółki wymaga decyzji podjętych przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

▪ WALNE ZGROMADZENIE

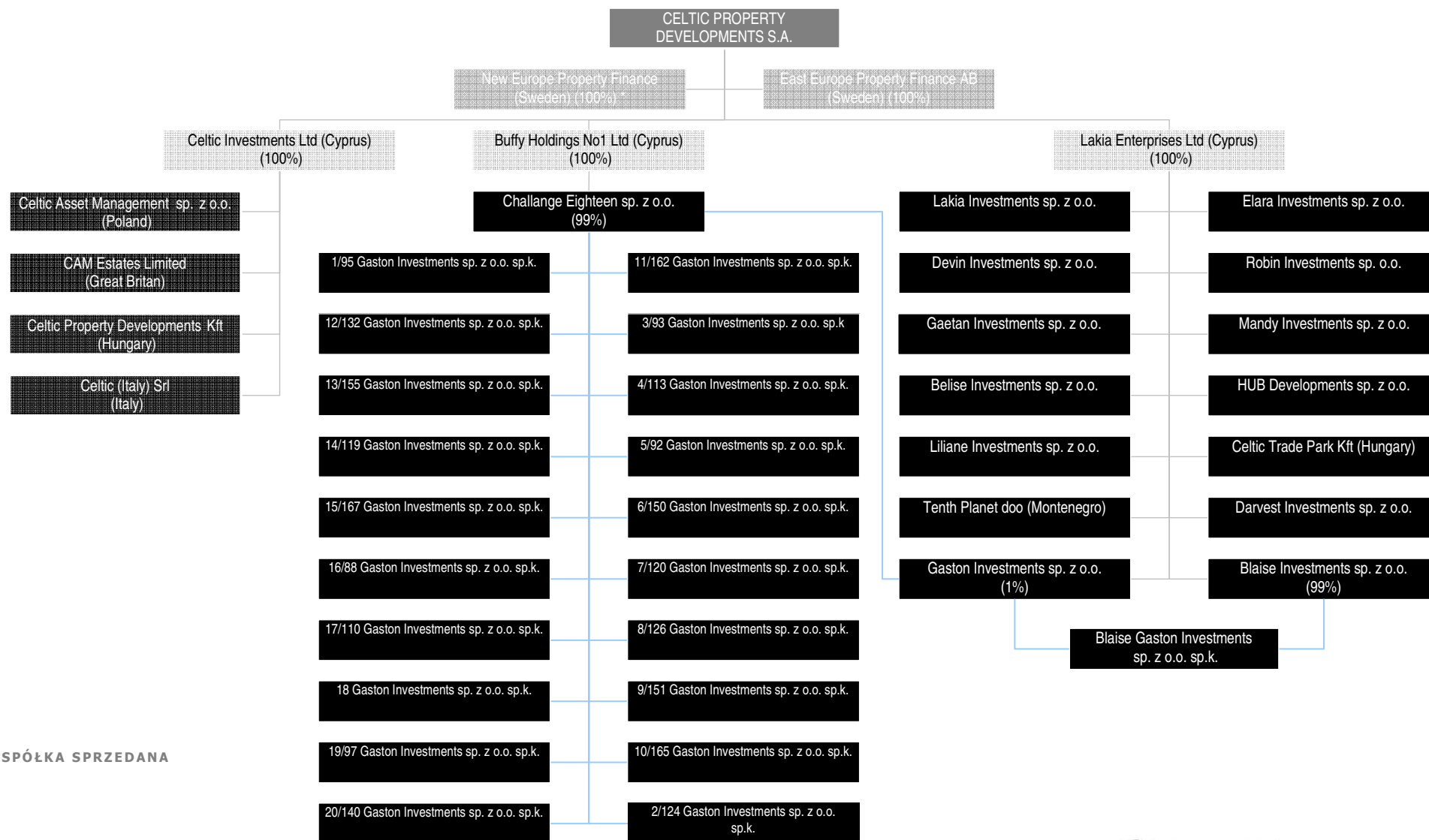
Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółki. Walne Zgromadzenie działa zgodnie z zasadami określonymi w kodeksie spółek handlowych, Statucie Spółki (www.celtic.pl) oraz Regulaminie Walnych Zgromadzeń (www.celtic.pl). Walne Zgromadzenia są Zwyczajne i Nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie zwołują uprawnione organy lub osoby, których uprawnienie wynika z przepisów prawa lub Statutu. Odbývają się w miejscu i czasie ułatwiającym najszerzszemu kręgowi Akcjonariuszy uczestnictwo w Zgromadzeniu. Do udziału w Walnym Zgromadzeniu uprawnieni są Akcjonariusze Spółki uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, jeżeli zostali wpisani do księgi akcyjnej co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia. Do najważniejszych uprawnień Walnego Zgromadzenia należą decyzje w sprawie emisji akcji z prawem poboru, dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy, powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej, ustalania ich wynagrodzenia, jak również podejmowanie uchwał w sprawach wskazanych w KSH.

4. STRATEGIA

Celtic Property Developments S.A. poprzez zarządzanie grupą spółek zależnych, koncentruje się na prowadzeniu projektów deweloperskich w segmencie biurowym i mieszkaniowym. CPD S.A. poprzez spółki zależne specjalizuje się w nabywaniu nieruchomości posiadających dodatkowy potencjał, który poprzez zmianę przeznaczenia, wznoszenie budynków lub podniesienie standardu i optymalizację nieruchomości już istniejących kreuje wartość dodatkową, którą uwalnia w momencie sprzedaży projektów inwestycyjnych. Dodatkowo oprócz działalności deweloperskiej kontynuuje świadczenie usługi zarządzania portfelami nieruchomości komercyjnych innych zewnętrznych grup inwestycyjnych.

Tak określona ogólna strategia determinuje wytyczne dla poszczególnych obszarów działalności na najbliższych kilka lat, które mają na celu zapewnienie naszym akcjonariuszom długofalowy wzrost wartości Spółki poprzez oferowanie naszym klientom wysokiej jakości usług.

5. STRUKTURA CPD S.A.



* SPÓŁKA SPRZEDANA

Na dzień 31 grudnia 2010 roku Celtic Property Developments S.A. posiadał bezpośrednio lub pośrednio udziały i akcje w 44 spółkach zależnych.

Polityka Spółki realizowana jest poprzez umacnianie pozycji w spółkach z obszaru działalności podstawowej oraz kontrolowanie ich działalności poprzez zarządzanie i restrukturyzację aktywów nie powiązanych ściśle z podstawową działalnością CPD S.A.

6. DZIAŁALNOŚĆ

Spółka stanowi jeden segment operacyjny. W swojej dotychczasowej działalności Spółka nie osiągnęła istotnych przychodów ze sprzedaży.

▪ ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I WYNIK FINANSOWY

W ostatnim okresie obrotowym, sytuacja finansowa Spółki kształtowana była przede wszystkim przez zdarzenia i tendencje o pozytywnej wymowie. Najważniejsze zdarzenia mające wpływ na sytuację finansową Spółki zostały opisane poniżej.

▪ POŁĄCZENIE TRANSGRANICZNE

W dniu 22 czerwca 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Celtic Property Developments Plc (dalej CPD Plc) podjęło uchwałę w sprawie transgranicznego połączenia Celtic Property Developments Plc oraz Poen S.A. W następstwie rejestracji w dniu 23 sierpnia 2010 r. spółka CPD Plc przestała istnieć, a Poen S.A. stał się jednostką dominującą. W wyniku połączenia dotychczasowi wspólnicy CPD Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej, w celu umorzenia, akcje własne od CPD Plc.

Parytet wymiany akcji CPD Plc na akcje Poen S.A., został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen S.A. Wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się docelowo, po umorzeniu akcji własnych, akcjonariuszami Poen S.A. posiadającymi taki sam udział w kapitale zakładowym Poen S.A. oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Poen S.A., jaki posiadali w CPD Plc do dnia połączenia. Dodatkowo w dniu 2 września 2010 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A.

▪ PRZEPROWADZENIE SKUPU AKCJI WŁASNYCH

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 10 września 2010 roku podjęło uchwałę w sprawie upoważnienia Zarządu do proporcjonalnego nabycia akcji Spółki serii B celem umorzenia (przeprowadzenie procedury skupu akcji własnych), po cenie 6 EUR za akcję. W wyniku przeprowadzenia procedury opisanej w powyższej uchwale Zarząd otrzymał od akcjonariuszy oferty zbycia 765.043 akcji serii B. W związku z powyższym Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 20 września 2010 roku podjęło uchwały w sprawie umorzenia 765.043 akcji własnych serii B oraz w sprawie obniżenia kapitału zakładowego i zmiany Statutu, na podstawie której kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.406.825,20 PLN. Wartość programu skupu akcji własnych wynosi 17,9 mln PLN. W dniu zatwierdzenia Prospektu Spółka jest właścicielem 765.043 akcji własnych serii B. W dniu 14 stycznia 2011 roku nastąpiła rejestracja obniżenia kapitału zakładowego i obecnie wynosi 3.406.825,20.

▪ DEBIUT NA GIEŁDZIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE S.A.

23 grudnia 2010 roku, Celtic Property Developments S.A. zadebiutowała na parkiecie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Przemyślana, długoletnia i konsekwentna strategia budowania wartości Spółki poprzez nabywanie nieruchomości o potencjalnej dodatkowej wartości do wykreowania, która może zostać uwolniona poprzez zmianę przeznaczenia nieruchomości, wybudowanie obiektów komercyjnych, poprzez podniesienie standardu lub optymalizację powierzchni nieruchomości, zaowocowała zbudowaniem spółki kapitałowej, której wartość na moment debiutu wyniosła 817,6 mln PLN. Dzień debiutu był zarówno zwieńczeniem wieloletniego wysiłku, jak i rozpoczęciem nowej ery w funkcjonowaniu Spółki. Debiut na parkiecie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie dał CPD możliwość dotarcia z ofertą do szerokiego grona inwestorów nie tylko

instytucjonalnych ale również indywidualnych oraz otworzył znacznie bardziej elastyczne możliwości pozyskiwania kapitału na potrzeby rozwoju Spółki.

▪ **SPRZEDAŻ SPÓŁKI MOKOTÓW PLAZA SP Z O.O.**

Dnia 28 lipca 2010 r. w ramach działalności Spółki została sprzedana spółka celowa będącą właścicielem budynku biurowego Mokotów Plaza I. W ramach transakcji Spółka zbyła m.in. nieruchomość inwestycyjną o wartości 131 mln PLN.

▪ **CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU**

Spadek wycen nieruchomości zanotowany w 2008 r. wymusił zmianę strategii CPD – do czasu satysfakcjonującego odbicia na rynku nieruchomości i uzyskania satysfakcjonujących stóp zwrotu z inwestycji, ukończone projekty komercyjne będą pozostawać w portfolio spółki i przynosić korzyści z najmu. Kryzys na rynku nieruchomości spowolnił również realizację kolejnych projektów przez Spółkę.

Wśród elementów polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej, monetarnej oraz innych czynników ekonomicznych, które bezpośrednio lub pośrednio będą mogły mieć wpływ na przyszłą działalność operacyjną Spółki wymienić należy takie czynniki jak:

▪ **OGÓLNOŚWIATOWA SYTUACJA EKONOMICZNA.**

Pozytywne dane makroekonomiczne z najważniejszych gospodarek świata powinny przełożyć się na poprawę nastroju inwestorów i tym samym na spadek ich awersji do ryzyka.

▪ **SYTUACJA MAKROEKONOMICZNA NA GŁÓWNYM RYNKU DZIAŁALNOŚCI.**

Poprawa sytuacji makroekonomicznej w Polsce, rozumiana m.in. przez przyspieszenie tempa wzrostu gospodarczego i spadek bezrobocia, będzie mieć pozytywny wpływ na działalność Spółki. Wpływ ten widoczny będzie m.in. przez wzrost popytu firm na powierzchnie biurową oraz większe możliwości i skłonności nabycia nowego mieszkania przez potencjalnych klientów.

▪ **POLITYKA KREDYTOWA BANKÓW**

Wpływ polityki kredytowej banków na działalność Spółki jest podwójny. Spółka, realizując nowe projekty deweloperskie, korzysta w znacznym stopniu z finansowania bankowego. Warunki finansowania, takie jak wysokość marży kredytowej i wymagany wkład własny, determinują zwrot z kapitałów własnych Spółki zaangażowanych w realizację danego projektu. Dostępność finansowania bankowego stanowi również kluczowy czynnik determinujący wielkość popytu ludności na mieszkania, co musi zostać wzięte pod uwagę przy uruchamianiu w ramach CPD S.A. projektów mieszkaniowych. Polityka kredytowa banków zależy z kolei od czynników makroekonomicznych oraz polityki monetarnej prowadzonej przez bank centralny.

▪ **KONDYCJA NA RYNKACH FINANSOWYCH.**

Dostępność źródeł finansowania oraz koszty pozyskiwanego kapitału mają bezpośredni wpływ na zainteresowanie inwestorów instytucjonalnych projektami inwestycyjnymi, gdyż swoje zakupy również finansują w dużej mierze posiłkując się finansowaniem dłużnym.

7. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH WRAZ ZE ZDARZENIAMI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE

KWOTY W TYS.	PLN 31 GRUDNIA 2010	PLN 31 GRUDNIA 2009	EUR 31 GRUDNIA 2010	EUR 31 GRUDNIA 2009
Przychody ze sprzedaży	51	-	13	-
WYNIK ZE SPRZEDAŻY	51	-	13	-
Zysk (strata) operacyjna	16 560	- 425	4 135	- 98
Zysk (strata) netto	23 563	- 409	5 884	- 94
Aktywa razem	840 625	170	212 263	41
Zobowiązania długoterminowe	1 478	-	373	-
Zobowiązania krótkoterminowe	15 938	150	4 024	37
Kapitał własny	823 209	20	207 865	5
Kapitał zakładowy	3 483	500	879	122
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	16 714	- 313	4 174	- 72
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 104	454	276	105
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-17 825	-	- 4 451	-
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec roku	163	170	41	39

Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 23 563 mln PLN.

Kapitał akcyjny prezentowany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na 31 grudnia 2010 r. obejmuje 34 833 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

Dnia 20 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o umorzeniu 765.043 akcji własnych serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN każda. Jednocześnie uchwaliło obniżenie kapitału zakładowego Spółki CPD S.A. z 3.483.329,50 PLN do 3.406.825,20 PLN tj. o kwotę 76.504,30 PLN. W dniu 14 stycznia 2011 r. umorzenie akcji serii B zostało zarejestrowane w KRS.

Na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2010 roku wypływ środków pieniężnych w kwocie 17,8 mln PLN. Na powyższą sumę złożyło się wynagrodzenie w kwocie 17,9 mln PLN wypłacone akcjonariuszom z tytułu umorzenia 765 043 akcji własnych serii B.

8. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Działalność Spółki narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego, w tym na zmiany rynkowych cen instrumentów dłużnych i kapitałowych, wahania kursów walutowych oraz stóp procentowych. Ogólny program zarządzania ryzykiem przez Spółkę koncentruje się na nieprzewidywalności rynków finansowych i stara się minimalizować ich potencjalne skutki.

Wystąpienie określonego ryzyka zarówno samodzielnie, jak i w połączeniu z innymi okolicznościami, może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną przez Spółkę działalność gospodarczą, jej sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółki, a także może mieć wpływ na kształtowanie się rynkowego kursu Akcji Spółki.

Ryzyka określone poniżej nie stanowią kompletnej ani wyczerpującej listy, a w związku z tym nie mogą być traktowane jako jedyne ryzyka, na które narażona jest Spółka. Dodatkowe ryzyka, o których Spółce nie wiadomo w chwili obecnej lub które w chwili obecnej nie są przez Spółkę uważane za istotne, mogą także mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy lub wyniki Spółki.

▪ **RYZYSKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ RYNKÓW, NA KTÓRYCH SPÓŁKA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ**

Ogólna sytuacja makroekonomiczna Polski oraz innych rynków, na których działa Spółka, w tym takie czynniki jak: tempo wzrostu PKB, poziom inflacji i stóp procentowych, poziom inwestycji w gospodarce oraz poziom bezrobocia mają bezpośredni wpływ na stopień zamożności i siłę nabywczą społeczeństwa oraz na sytuację finansową firm. W efekcie czynniki te wpływają także na wielkość popytu na produkty i usługi oferowane przez i mogą mieć wpływ na ich sytuację finansową.

W wyniku ostatniego kryzysu gospodarczego nastąpił okres recesji i wyhamowania tempa wzrostu gospodarczego w wielu krajach, w tym także w Polsce. Podczas gdy ostatnie prognozy NBP na lata 2010-2011 przewidują wzrost polskiego PKB na poziomie odpowiednio 2,7% i 3,3%, nie można wykluczyć, iż tempo wzrostu PKB w tych latach będzie niższe. W przypadku obniżenia tempa wzrostu PKB w latach kolejnych, popyt na produkty oferowane przez Spółkę może spaść, co może doprowadzić do spadku cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych oraz wpłynąć negatywnie na kondycję finansową Spółki.

▪ **RYZYSKO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI PRZEPISÓW PRAWA I INNYCH REGULACJI MAJĄCYCH WPŁYW NA ZAKRES DZIAŁALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ ORAZ NIESTABILNOŚCIĄ SYSTEMU PRAWNEGO**

Od początku przemian gospodarczych w Polsce jednym z istotnych elementów zwiększających ryzyko prowadzonej w naszym kraju działalności był brak stabilności systemu prawnego. Brak jednolitego prawa, jego częste zmiany oraz wewnętrznie sprzeczne normy prawne w szeregu przypadków prowadzą do powstawania stanu niepewności gospodarczej. Fakt przystąpienia Polski do Unii Europejskiej i związany z tym obowiązek dostosowania niestabilnego i niejasnego polskiego systemu prawnego do przepisów unijnych dodatkowo spotęgował problemy przedsiębiorców związane z właściwym stosowaniem prawa (w tym możliwość nałożenia sankcji za uchybienia wynikające z błędnej interpretacji przepisów prawa).

Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa oraz częste nowelizacje pociągają za sobą ryzyko błędnej interpretacji przepisów. Nie można wykluczyć, iż ewentualne zmiany w przepisach prawa mogą mieć wpływ na zakres działalności prowadzonej przez Spółkę.

▪ **RYZYSKO ZWIĄZANE Z PROCESEM UZYSKIWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH, MOŻLIWOŚCIĄ ICH ZASKARŻANIA ORAZ BRAKIEM PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Działalność deweloperska prowadzona przez Spółkę i jej Grupę Kapitałową wymaga uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację projektów budowlanych, takich jak m.in. decyzje w sprawie lokalizacji inwestycji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwoleń na budowę, pozwoleń na oddanie wybudowanego obiektu do użytkowania, decyzje wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska.

Z obowiązkiem uzyskania ww. decyzji administracyjnych wiąże się ryzyko niemożności bądź znacznego opóźnienia realizacji projektów budowlanych, w przypadku niezyskania takich decyzji lub długotrwałości postępowań w sprawie ich wydania.

Ponadto, Spółka nie może wykluczyć ryzyka zaskarżania wydanych decyzji przez strony postępowań administracyjnych lub ich uchylenia co negatywnie wpływałoby na zdolność dalszego prowadzenia lub zakończenia bieżących projektów budowlanych, a w konsekwencji na działalność, sytuację finansową i wyniki CPD S.A.

Dodatkowo, istnieje ryzyko niemożności realizacji projektów budowlanych na obszarach gdzie nie przyjęto planów zagospodarowania przestrzennego i gdzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania została uniemożliwiona bądź znacząco ograniczona.

▪ **RYZYKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

Spółka, koncentrując się poprzez swoje spółki zależne na działalności deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym i biurowym, jest narażona na silną konkurencję ze strony krajowych i zagranicznych deweloperów. Może ona stwarzać trudności w pozyskaniu odpowiednich gruntów po atrakcyjnych cenach pod nowe inwestycje. Nasilenie się konkurencji może także doprowadzić do zwiększenia podaży nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych, a co za tym idzie do stagnacji lub spadku cen sprzedaży mieszkań i stawek czynszu. Taka sytuacja może negatywnie przekładać się na wyniki osiągnięte przez Spółkę.

▪ **RYZYKO ZWIĄZANE GEOGRAFICZNĄ KONCENTRACJĄ PROJEKTÓW**

Koncentracja większości nieruchomości w Warszawie, w tym projektu mieszkaniowego w Ursusie, naraża Spółkę na wyższy stopień ryzyka zmian w lokalnym otoczeniu rynkowym i biznesowym niż inne firmy deweloperskie o większej dywersyfikacji geograficznej realizowanych projektów inwestycyjnych.

Inne rynki, na których koncentruje się działalność spółek zależnych od Spółki to rynki Centralnej i Wschodniej Europy, w tym m.in. Węgry i Czarnogóra, charakteryzują się niestabilnością polityczną i gospodarczą. Nie można wykluczyć, iż brak stabilności gospodarczo-politycznej w tych krajach może mieć negatywny wpływ na realizację strategii rozwoju Spółki i jej działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności.

▪ **RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEOSIĄGNIĘCIEM ZAKŁADANYCH CELÓW STRATEGICZNYCH**

Spółka nie może zagwarantować osiągnięcia zakładanych przez siebie celów strategicznych, w szczególności oczekiwanego znacznego wzrostu skali działalności. Realizacja strategii zależy od wielu czynników determinujących sytuację na rynku nieruchomości, które pozostają niezależne od Spółki. Spółka stara się budować swoją strategię w oparciu o obecną sytuację rynkową. Spółka nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji na rynku. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez Spółkę okażą się niewystarczające lub błędne z punktu widzenia realizacji obranych celów strategicznych. Błędna ocena perspektyw rynkowych i wszelkie nietrafne decyzje Spółki mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej wyniki finansowe.

▪ **RYZYKO ZWIĄZANE Z KADRĄ MENEDŻERSKĄ**

Działalność Spółki oraz jej dalszy rozwój są w dużej mierze uzależnione od wiedzy, doświadczenia i kwalifikacji kadry zarządzającej oraz kluczowych pracowników. Od kompetencji kadry menedżerskiej zależy sukces wszystkich kluczowych etapów realizacji projektu deweloperskiego. W przypadku odejścia kluczowych pracowników ze Spółki istnieje

ryzyko niemożności zatrudnienia nowych równie dobrze doświadczonych i wykwalifikowanych specjalistów, którzy mogliby kontynuować realizację strategii Spółki, co może mieć istotny negatywny wpływ na jej wyniki finansowe.

▪ **RYZIKO ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM ROZWOJU KREDYTAMI BANKOWYMI I INNYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI**

Standardem przy projektach deweloperskich jest korzystanie z finansowania dłużnego na istotnym poziomie. W związku z tym Spółka narażona jest z jednej strony na ryzyko wzrostu stóp procentowych i wzrostu kosztów obsługi zaciągniętego długu. Z drugiej strony w przypadku spadku popytu na produkty Spółki, w skrajnym przypadku, spółka realizująca inwestycję może nie być w stanie obsługiwać zadłużenia. W związku z tym, w przypadku naruszenia warunków umów kredytowych zapewniających finansowanie projektów budowlanych istnieje ryzyko przejęcia przez kredytodawców majątku Spółki, stanowiących zabezpieczenie spłaty otrzymanych kredytów. Spółka nie może również wykluczyć pojawienia się utrudnień w dostępie do finansowania dłużnego lub znacznego wzrostu kosztów jego zaciągnięcia, spowodowanego zmianą polityki kredytowej banków. Może to ograniczyć możliwości podejmowania nowych projektów przez Spółkę i poprzez to mieć znaczący wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez nią w przyszłości.

▪ **RYZIKO KURSOWE**

Na dzień 31 grudnia 2010 r. Spółka nie posiadała zaciągniętych pożyczek denominowanych w walucie. Jednak w przyszłości Spółka nie wyklucza zaciągania kredytów denominowanych w walutach obcych, przede wszystkim w euro. Z uwagi na powyższe, Spółka może być narażona na ryzyko deprecjacji złotego w stosunku do walut, w których zaciągane będą kredyty i pożyczki, co może negatywnie odbić się na sytuacji finansowej Spółki. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez fakt, że rozliczenie wpływów z najmu oraz sprzedaż projektów biurowych odbywa się w walutach obcych.

▪ **RYZIKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ**

Ryzyko płynności jest ryzykiem, które powstaje gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowność, jednak również zwiększa ryzyko strat. Spółka stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych i innych aktywów łatwych do upłynnienia, jak również poprzez odpowiedni dostęp do linii kredytowych. Poziom płynności Spółki jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

9. POSTĘPOWANIA SĄDOWE

Emitent, ani żaden podmiot od niego zależny nie jest stroną żadnych postępowań toczących się przed sądem lub organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Emitenta.

10. UMOWY ZNACZĄCE

Spółka w roku sprawozdawczym nie były stroną umów, których wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki. Poniżej przedstawiono umowy (zarówno te, które mogą być kwalifikowane jako zawierane w normalnym toku działalności, jak i te, które mogą być kwalifikowane jako umowy zawarte poza normalnym tokiem działalności), które uznaje się za istotne dla Spółki ze względu na ich przedmiot.

■ ISTOTNE TRANSAKCJE POMIĘDZY PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie sprawozdawczym spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Szczegóły transakcji z podmiotami powiązanymi są opisane w Nocie 25 do Sprawozdania Finansowego.

■ UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK ZACIĄGNIĘTYCH

Informacje o zaciągniętych umowach dotyczących kredytów i pożyczek są opisane w nodzie 10.

■ UMOWY POŻYCZEK I KREDYTÓW UDZIELONYCH

Spółka w roku sprawozdawczym nie były stroną umów, których wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki, ani nie były w okresie ostatniego roku stroną umów, których wartość przekraczała 10% kapitałów własnych Spółki. Poniżej zostało przedstawione zestawienie pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym emitenta:

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Data umowy	Waluta	Max kwota pożyczki	Marża	Saldo na 31-12-2010
CPD S.A.	Lakia Enterprises Ltd	2010-06-30	PLN	100 000 000	3M WIBOR + 0.50%	13 423 557
EEPF AB	CPD S.A.	2009-12-31	PLN	350 000 000	3M WIBOR + 1.55%	347 276 805
CPD Kft	CPD S.A.	2010-07-30	PLN	1 000 000	3M WIBOR + 0.75%	205 322
Buffy Holdings no1	CPD S.A.	2010-07-30	PLN	145 000 000	3M WIBOR + 0.75%	141 091 284
Celtic Investments Ltd	CPD S.A.	2010-07-30	EUR	5 000 000	3M LIBOR + 0.75%	1 724 091
Tenth Planet doo	CPD S.A.	2005-01-12	EUR	5 500 000	4% p.a.	884 077
Tenth Planet doo	CPD S.A.	2007-06-26	EUR	200 000	3M LIBOR + 0,75%	198 295

Pożyczki są płatne na żądanie Pożyczkodawcy.

■ PORĘCZENIA I GWARANCJE

W okresie objętym niniejszym raportem nie wystąpiły istotne zobowiązania warunkowe emitenta, ani spółek zależnych, których szacowana łączna wartość przekraczałyby 10% kapitałów własnych emitenta. Powyżej w punkcie dotyczącym kredytów zostały zawarte poręczenia o istotnej wartości.

11. EMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W wyniku transakcji połączenia Poen S.A. nabyła nieodpłatnie, w drodze sukcesji generalnej, akcje własne w łącznej liczbie 5.000.000 sztuk akcji imiennych zwykłych serii A o wartości nominalnej 0.10 PLN każda w celu ich dalszego umorzenia.

12. OPIS RÓŻNIC W PROGNOZOWANYCH WYNIKACH FINANSOWYCH

Celtic Property Developments S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych na 2010 rok.

13. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Spółka finansuje swoją działalność w głównej mierze poprzez kapitały własne. W 2010 roku zasoby finansowe były wykorzystywane zgodnie z planem, przeznaczeniem i bieżącymi potrzebami. Nie wystąpiły zjawiska strat z powodu złej alokacji zasobów. Spółka wywiązywała się z zaciągniętych zobowiązań tak względem kontrahentów, banków, jak i obowiązkowych obciążeń na rzecz Państwa. Zobowiązania nie stanowią zagrożenia dla kondycji Spółki. Wskaźniki płynności pozostają na dobrym poziomie, co pozwala na regulowanie zobowiązań. Uzupełniające źródło finansowania działalności CPD stanowią kredyty i pożyczki zaciągane przez podmioty zależne.

14. ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA

W 2010 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących w Celtic Property Developments S.A.

15. UMOWY Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI – REKOMPENSATA

Członkowie Zarządu Spółki nie są zatrudnieni w Spółce na podstawie umów o pracę.

16. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

- Wynagrodzenie wypłacone w 2010 Członkom Zarządu z tytułu pełnienia tej funkcji w CPD Plc*

Nazwisko	Waluta	Kwota	Data	Uwagi
Andrew Shephard	EUR	7 656,78	2010-08-26	za okres do 23/08/10
Aled Rhys Jones	EUR	5 187,46	2010-08-26	za okres do złożenia rezygnacji w CPD Plc
Christopher Bruce	EUR	10 188,20	2010-08-26	w tym wynagrodzenie za 2009 r
Elżbieta Donata Wiczowska	USD	38 911,23	2010-11-29	za okres od 10/2007- do momentu złożenia rezygnacji w CPD Plc

* za okres powołania na członków zarządu CPS S.A. (Poen S.A.) wynagrodzenie nie zostało jeszcze wypłacone (nie ustalone przez RN)

- Wynagrodzenie wypłacone w 2011 roku za rok 2010 Członkom Rady Nadzorczej CPD S.A.

Nazwisko	Waluta	Kwota	Data	Uwagi
Marzena Bielecka	PLN	28 000,00	2011-03-31	
Krzysztof Cichocki	PLN	20 000,00	2011-03-31	
Mirosław Gronicki	PLN	20 000,00		zaliczka z 19/11/10 potrącona przy wypłacie za 2011
Colin Kingsnorth		-		
Wiesław Oleś	PLN	20 000,00	2011-03-31	
Wiesław Rozłucki		-		

17. LICZBA AKCJI W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Pan Christopher Bruce, Członek Zarządu Spółki posiada obecnie 37.949 akcji Spółki serii B (akcje stanowiące 0,11% kapitału zakładowego Spółki i dające 0,11% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki), stanowi to zmianę do stanu poprzedniego o 499 akcji.

18. UMOWY ZMIENIAJĄCE STRUKTURĘ WŁAŚCICIELSKĄ

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą nie istnieją umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

19. STRUKTURA AKTYWÓW I PASYWÓW WG PŁYNNOŚCI

Struktura aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2009 roku.

	Na dzień		Udział w aktywach	Zmiana 2010/2009
	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009		
Aktywa trwałe				
Należności długoterminowe	499 688	-	59,4%	
Udziały w jednostkach zależnych	337 000	-	40,1%	
	836 688	-	99,5%	
Aktywa obrotowe				
Należności handlowe oraz pozostałe należności	3 774	-	0,4%	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	163	170	0,0%	-4,1%
	3 937	170	0,5%	> 999,9%
Aktywa razem	840 625	170	100%	> 999,9%

Struktura kapitałów własnych i zobowiązań Spółki na dzień 31 grudnia 2010 roku i zmiany w porównaniu ze stanem na koniec 2009 roku.

	Na dzień		Udział w aktywach	Zmiana 2010/2009
	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009		
Kapitał podstawowy	3 483	500	0,4%	596,6%
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	796 643	-	94,8%	
Skumulowane zyski (straty)	23 083	- 480	2,7%	
Kapitał własny razem	823 209	20	97,9%	100,0%
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 478	-	0,2%	
	1 478	-	0,2%	
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 514	150	0,3%	>999,9%
Pożyczki	13 424	-	1,6%	
	15 938	150	1,9%	>999,9%
Zobowiązania razem	840 625	170	100,0%	>999,9%

IV. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

WARSZAWA, 29 KWIETNIA 2011

Zarząd Spółki potwierdza, że sprawozdanie finansowe Spółki Celtic Property Developments S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2010 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości (MSSF) oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki w tym zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Spółki potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa, zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniają wymagane przez prawo warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Sprawozdania finansowe w roku 2010 podlegają przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie audytora za rok zakończony dnia 31.12.2010 wyniesie 590 tys. PLN. Umowa została zawarta w dniu 13.12.2010. Za rok 2009 umowa na badanie została zawarta 20 lutego 2010 roku i opiewała na kwotę 39 tys. PLN.

ANDREW MORRISON SHEPHERD
PREZES ZARZĄDU

ALED RHYS JONES
CZŁONEK ZARZĄDU

CHRISTOPHER BRUCE
CZŁONEK ZARZĄDU

ELŻBIETA DONATA WICZKOWSKA
CZŁONEK ZARZĄDU

V. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Warszawie przy Rondo ONZ 1, obejmującego:

- (a) sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 840.625 tys. zł;
- (b) sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące dochody całkowite w kwocie 23.563 tys. zł,
- (c) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 823.189 tys. zł;
- (d) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące wypływy pieniężne netto w kwocie 7 tys. zł;
- (e) informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.).

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do:

- (a) przepisów rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości;
- (b) krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie zostało zaplanowane i przeprowadzone tak, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów i przeoczeń. Badanie obejmowało między innymi sprawdzenie, na podstawie wybranej próby, dowodów potwierdzających kwoty i informacje wykazane w sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę zasad rachunkowości stosowanych przez Spółkę oraz istotnych oszacowań dokonywanych przy sporządzeniu sprawozdania finansowego, a także ogólną ocenę jego prezentacji. Uważamy, że nasze badanie stanowiło wystarczającą podstawę dla wyrażenia opinii.

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. (cd.)

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- (a) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości;
- (b) jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- (c) przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2010 r. oraz wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie” – Dz. U. nr 33 poz. 259) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Przeprowadzający badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:



Wojciech, Maj

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 29 kwietnia 2011 r.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)

**Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.**

**Raport z badania sprawozdania finansowego
Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Celtic Property
Developments S.A.**

Niniejszy raport zawiera 17 kolejno ponumerowanych stron i składa się z następujących części:

	Strona
I. Ogólna charakterystyka Spółki	2
II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania	4
III. Charakterystyka wyników i sytuacji finansowej jednostki	5
IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego.....	7
V. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta.....	14
VI. Informacje i uwagi końcowe	17

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

I. Ogólna charakterystyka Spółki

- (a) Spółka rozpoczęła działalność 23 lutego 2007 r. Akt założycielski Spółki sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza Doroty Mika w Krakowie w dniu 23 lutego 2007 r. i zarejestrowano w Rep. Nr 863/2007. Sąd Rejonowy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 r. dokonał wpisu Spółki do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000277147. W dniu 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy Spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A.
- (b) Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Spółce nadano dnia 22 marca 2007 numer NIP 6772286258. Dla celów statystycznych jednostka otrzymała dnia 6 marca 2007 numer REGON 120423087.
- (c) Zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosił 3.483.329,50 zł i składał się z 34.833.295 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.
- (d) W badanym okresie przedmiotem działalności było:
- działalność holdingów finansowych
 - działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
 - działalność film centralnych
- (e) W roku obrotowym członkami Zarządu Spółki byli:
- Andrew Morrison Shepherd – Prezes Zarządu od 28 sierpnia 2010 r.
 - Aled Rhys Jones – Członek Zarządu od 28 sierpnia 2010 r.
 - Christopher Bruce – Członek Zarządu od 28 sierpnia 2010 r.
 - Elżbieta Donata Wiczowska – Członek Zarządu od 28 sierpnia 2010 r.
 - Krzysztof Ryszard Dudek - Prezes Zarządu do dnia 28 sierpnia 2010 r.
- (f) W roku obrotowym członkami Rady Nadzorczej Spółki byli:
- Colin Kingsnorth – od 2 września 2010 r.
 - Wiesław Piotr Oleś – od 2 września 2010 r.
 - Marzena Beata Bielecka – od 2 września 2010 r.
 - Mirosław Jerzy Gronicki – od 2 września 2010 r.
 - Krzysztof Edward Cichocki – od 2 września 2010 r. do 3 marca 2011 r.
 - Elżbieta Donata Wiczowska – do 27 sierpnia 2010 r.
 - Aled Rhys Jones'a – do 27 sierpnia 2010 r.
 - Andrew Morrison Shepherd - do 27 sierpnia 2010 r.
 - Iwona Ewa Makarewicz - do 2 września 2010 r.
 - Jarosław Szymański - do 2 września 2010 r.
- (g) Po roku obrotowym członkiem Rady Nadzorczej od dnia 3 marca 2011 r. stał się
Wiesław Rozłucki.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

I. Ogólna charakterystyka Spółki (cd.)

(h) Jednostkami powiązanymi ze Spółką są:

Spółki należące do grupy kapitałowej Celtic Property Developments S.A., znaczący inwestor najwyższego szczebla - Cooperatieve Laxey Worldwide W.A., wywierający znaczący wpływ na Spółkę oraz inne jednostki powiązane, kontrolowane przez kluczowy personel kierowniczy Spółki.

Transakcje z jednostkami powiązanymi zawierane przez Spółkę w latach 2010 oraz 2009 zostały przedstawione w nocie 19 Dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego.

(i) Wg stanu na 31 grudnia 2010 r. Spółka jest emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. 14 grudnia 2010 roku został zatwierdzony prospekt emisyjny Spółki Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie. W dniu 17 grudnia Zarząd KDPW przyznał Spółce status uczestnika KDPW w typie EMITENT, zarejestrował 34.068.252 akcji zwykłych na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda i oznaczył je kodem PLCELPD00013, trzy dni później akcje zostały dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku równoległym. Akcje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie i w dniu 23 grudnia 2010 r. wprowadzone do obrotu w systemie notowań ciągłych.

Korzystając z możliwości wyboru zasad rachunkowości przewidzianej przepisami Ustawy, począwszy od roku 2009, Spółka sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Decyzja w sprawie sporządzania sprawozdania finansowego Spółki zgodnie z tymi standardami została podjęta przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 3 z dnia 22 grudnia 2009 r.

(j) Spółka, jako jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej sporządziła również, pod datą 29 kwietnia 2011 r. skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. W celu zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako jednostki dominującej jednostkowe sprawozdanie finansowe należy czytać w powiązaniu ze sprawozdaniem skonsolidowanym.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

- (a) PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Spółki uchwałą nr I/12/2010 Rady Nadzorczej z dnia 15 grudnia 2010 r. na podstawie paragrafu 11 Statutu Spółki.
- (b) PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649).
- (c) Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 13 grudnia 2010 r. w okresie:
 - badanie wstępne od 15 grudnia 2010 r. do 23 grudnia 2010 r.;
 - badanie końcowe od 7 lutego 2011 r. do 29 kwietnia 2011 r.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

III. Charakterystyka wyników i sytuacji finansowej jednostki

Sprawozdanie finansowe nie uwzględnia wpływu inflacji. Ogólny wskaźnik zmian poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych (od grudnia do grudnia) wyniósł w badanym roku 3,1% (2009 r.: 3,5%).

Poniższe komentarze przedstawiono w oparciu o wiedzę uzyskaną w trakcie badania sprawozdania finansowego.

Połączenie jednostek

Dnia 23 sierpnia 2010 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane połączenie transgraniczne dotychczasowej jednostki dominującej w Grupie, tj. Celtic Property Developments Plc (Spółka Przejmowana) i Poen S.A. – obecna nazwa Celtic Property Developments S.A. (Spółka Przejmująca) poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za nowo utworzone akcje Spółki Przejmującej.

Wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się docelowo, po umorzeniu akcji własnych, akcjonariuszami Celtic Property Developments S.A. posiadającymi taki sam udział w kapitale zakładowym Celtic Property Developments S.A. oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Celtic Property Developments S.A., jaki posiadali w Celtic Property Developments Plc do dnia połączenia. Natomiast Spółka Celtic Property Developments S.A. stała się jednostką dominującą w Grupie Celtic.

Na potrzeby rozliczenia powyższej transakcji w księgach Celtic Property Developments S.A. przejęte składniki majątkowe nie stanowią przedsięwzięcia w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 3. Zgodnie z dyspozycją tego standardu transakcja ta została potraktowana jako nabycie zestawu aktywów i zobowiązań w zamian za płatność w postaci akcji własnych. W konsekwencji przejęte aktywa i zobowiązania zostały wycenione według ich wartości godziwych na moment połączenia i w takich wartościach ujęte w księgach spółki przejmującej.

Wpływ transakcji połączenia na sprawozdanie finansowe Celtic Property Developments S.A. na 31 grudnia 2010 r. został opisany w nocie 22 Dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego.

W rezultacie transakcji połączenia aktywa i pasywa prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki na 31 grudnia 2010 r. w większości są pozycjami, które powstały w wyniku transakcji połączenia, a tym samym porównywalność sprawozdań finansowych za lata 2009 i 2010, a także wskaźników finansowych dotyczących tych okresów nie ma żadnej wartości informacyjnej.

Na koniec roku obrotowego suma bilansowa Spółki wyniosła 840.625 tys. zł; w ciągu badanego okresu suma bilansowa wzrosła o 840.455 tys. zł. w stosunku do wartości na poprzedni dzień bilansowy, co związane było przede wszystkim z transakcją połączenia, co opisano powyżej.

Głównymi pozycjami aktywów Spółki na dzień bilansowy były inwestycje w jednostkach zależnych w wysokości 337.000 tys. zł oraz udzielone pożyczki do jednostek powiązanych w wysokości 499.688 tys. zł. Po stronie pasywów na 31 grudnia 2010 r. prezentowany jest głównie kapitał własny w kwocie 823.209 tys. zł., w tym kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji w kwocie 796.643 tys. zł. Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji, powstał w wyniku połączenia jako nadwyżka przejętych przez Spółkę aktywów netto wycenionych w wartościach nad wartością nominalną wyemitowanego

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

III. Charakterystyka wyników i sytuacji finansowej jednostki (cd.)

kapitału, który został objęty przez dotychczasowych akcjonariuszy spółki przejmowanej (Celtic Property Developments Plc).

- Stopa zadłużenia na koniec 2010 r. wyniosła 2%, co oznacza, że Spółka finansuje swoją działalność prawie wyłącznie środkami własnymi. Zgodnie z informacją zamieszczoną w nocie 3.2 Dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego strategią Spółki jest utrzymanie struktury finansowania na poziomie 20%. Zgodnie z intencją Zarządu struktura finansowania na poziomie 20% zostanie osiągnięta w okresie 3 lat od momentu, kiedy Spółka stała się jednostką dominującą w Grupie CPD (tj. od sierpnia 2010 r.).
- Przychody z tytułu otrzymanych dywidend za rok 2010 wyniosły 18.934 tys. zł i obejmowały dywidendę otrzymaną od jednostki powiązanej Lakia Enterprise Ltd.
- Spółka wykazała za rok 2010 przychody finansowe w kwocie 8.877 tys. zł. Na saldo przychodów składały się głównie przychody z tytułu otrzymanych odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym w kwocie 8.876 tys. zł.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2010 r.

	Koment arz	31.12.2010 r. tys. zł	31.12.2009 r. tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana (%)	31.12.2010 r. Struktura (%)	31.12.2009 r. Struktura (%)
AKTYWA							
Aktywa trwałe							
Należności długoterminowe	1	499 688	-	499 688	nie dotyczy	59,4	-
Udziały w jednostkach zależnych	2	337 000	-	337 000	nie dotyczy	40,1	-
		836 688	-	836 688	nie dotyczy	99,5	-
Aktywa obrotowe							
Należności handlowe oraz pozostałe należności		3 774	-	3 774	nie dotyczy	0,5	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		163	170	(7)	(4,1)	0,0	100,0
		3 937	170	3 767	>999,9	0,5	100,0
Aktywa razem		840 625	170	840 455	>999,9	100,0	100,0

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2010 r. (cd.)

	Komentarz	31.12.2010 r. tys. zł	31.12.2009 r. tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana (%)	31.12.2010 r. Struktura (%)	31.12.2009 r. Struktura (%)
KAPITAŁ WŁASNY	3						
Kapitał podstawowy	4	3 483	500	2 983	596,6	0,4	294,1
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		796 643	-	796 643	nie dotyczy	94,8	-
Skumulowane zyski (straty)	5	23 083	(480)	23 563	nie dotyczy	2,7	(282,3)
		823 209	20	823 189	>999,9	97,9	11,8
ZOBOWIĄZANIA							
Zobowiązania długoterminowe							
Zobowiązania z tyt. odroczonego pod. doch.		1 478	-	1 478	nie dotyczy	0,2	-
		1 478	-	1 478	nie dotyczy	0,2	-
Zobowiązania krótkoterminowe							
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	6	2 514	150	2 364	>999,9	0,3	88,2
Kredyty i pożyczki	6	13 424	-	13 424	nie dotyczy	1,6	-
		15 938	150	15 788	>999,9	1,9	88,2
Kapitał własny i zobowiązania razem		840 625	170	840 455	>999,9	100,0	100,0

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

	Komentarz	2010 r. tys. zł	2009 r. tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana (%)	2010 r. Struktura (%)	2009 r. Struktura (%)
Przychody ze sprzedaży		51	-	51	nie dotyczy	0,2	-
Zysk (strata) brutto		51	-	51	nie dotyczy	0,2	-
Koszty administracyjne		(2 402)	(425)	(1 977)	466,5	(10,2)	103,9
Koszty sprzedaży		(12)	-	(12)	nie dotyczy	(0,1)	-
Wyniki ze sprzedaży jednostek zależnych		(11)	-	(11)	nie dotyczy	0,0	-
Dywidendy otrzymane od jedn. powiązanych	7	18 934	-	18 934	nie dotyczy	80,4	-
Zysk (strata) operacyjny		16 560	(425)	16 985	nie dotyczy	70,3	103,9
Przychody finansowe	8	8 877	12	8 865	>999,9	37,7	(2,9)
Koszty finansowe	8	(397)	-	(397)	nie dotyczy	(1,7)	-
Zysk przed opodatkowaniem		25 040	(413)	25 453	nie dotyczy	106,3	101,0
Podatek dochodowy		(1 477)	4	(1 481)	nie dotyczy	(6,3)	(1,0)
Zysk (strata) netto	5	23 563	(409)	23 972	nie dotyczy	100,0	100,0
Całkowite dochody		23 563	(409)	23 972	nie dotyczy	100,0	100,0

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Spółki

Działalność gospodarczą Spółki, jej wynik finansowy za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy w porównaniu do okresów poprzedzających charakteryzują następujące wskaźniki:

	2010 r.	2009 r.	2008 r.
Wskaźniki rentowności			
- ogólna rentowność kapitału	6 %	(182) %	(8) %
Wskaźniki zadłużenia			
- stopa zadłużenia	2 %	88 %	5%
	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Wskaźniki płynności			
- płynności I, II	0,2	1,1	26,5

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

Bilans na dzień 31 grudnia 2010 r.

1. Należności długoterminowe

Wykazane na dzień bilansowy udzielone pożyczki długoterminowe w kwocie 499.688 tys. zł (w tym kwota główna 475.650 tys. zł, kwota naliczonych odsetek 24.038 tys. zł) zostały przejęte przez Spółkę w 2010 roku w ramach restrukturyzacji Grupy CPD (szczegółowy opis został zamieszczony w nocie nr 1 „Informacje ogólne” oraz w nocie 22). Na moment połączenia Poen S.A. z Celtic Property Developments Plc wartość pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym została ustalona i przyjęta do ksiąg Spółki w wartościach godziwych, które odzwierciedlały kwotę możliwą do uzyskania z tytułu spłaty pożyczek, z zachowaniem zasady ostrożności. Łączna wartość należności z tytułu przejętych pożyczek na dzień połączenia Celtic Property Developments S.A. z Celtic Property Developments Plc wynosiła 491.156 tys. zł (w tym kwota główna 475.970 tys. zł, kwota naliczonych odsetek 15.186 tys. zł).

2. Udziały w jednostkach zależnych

Posiadane udziały w jednostkach zależnych o łącznej wartości netto na dzień bilansowy w kwocie 337.000 tys. zł zostały przejęte przez Celtic Property Developments S.A. w 2010 roku w ramach restrukturyzacji Grupy CPD (szczegółowy opis został zamieszczony w nocie nr 1 „Informacje ogólne” oraz w nocie 22 „Połączenie prawne jednostek gospodarczych” Dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego). Na moment połączenia Celtic Property Developments S.A. z Celtic Property Developments Plc wartość udziałów w jednostkach zależnych została ustalona i przyjęta do ksiąg Spółki w wartościach godziwych. Ustalone na moment połączenia wartości godziwe udziałów w jednostkach zależnych nie uległy zmianie do dnia bilansowego.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

3. Kapitał własny

	31.12.2009 r.	Emisja akcji	Umorzenie akcji	Wypłata na poczet niezarejestrowanego umorzenia akcji	Przejęcie CDP Plc	Zysk okresu	31.12.2010 r.
	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Kapitał podstawowy	500	3 483	(500)	-	-	-	3 483
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	-	-	-	(17 967)	814 610	-	796 643
Skumulowane zyski (straty)	(480)	-	-	-	-	23 563	23 083
Razem	20	3 483	(500)	(17 967)	814 610	23 563	823 209

W badanym roku wielkość kapitału zakładowego została podwyższona o kwotę 3.483 tys. zł poprzez emisję 34.833 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 3.483 tys. zł i cenie emisyjnej 0,10 zł każda. Jednocześnie umorzono 5.000 tys. sztuk akcji własnych o wartości nominalnej 500 tys. i wartości 0,10 zł każda

Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 września 2010 r. zdecydowano o umorzeniu 765.043 akcji serii B o łącznej wartości nominalnej 77 tys. zł. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwaliło obniżenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 77 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2010 r. obniżenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane w KRS i w związku z tym kapitał podstawowy prezentowany w sprawozdaniu obejmuje również powyższe akcje.

W dniu 14 stycznia 2011 r. umorzenie akcji serii B zostało zarejestrowane w KRS.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

4. Kapitał zakładowy – struktura własności

Na dzień 31 grudnia 2010 r. akcjonariuszami Spółki byli*:

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	Typ posiadanych akcji	% posiadanych praw głosu
Cooperatieve Laxey Worldwide W.A.	10 082 930	1 008 293	zwykłe	29,60%
Horseguard Trading Ltd	6 020 615	602 061	zwykłe	17,67%
The Value Catalyst Fund Plc	4 490 475	449 047	zwykłe	13,18%
QVT Fund LP	3 843 635	384 364	zwykłe	11,28%
LP Value Ltd	2 198 450	219 845	zwykłe	6,45%
LP Alternative Fund LP	2 193 931	219 393	zwykłe	6,44%
Udziałowcy posiadający poniżej 5% akcji	5 238 216	523 822	zwykłe	15,38%
Liczba akcji razem	34 068 252	3 406 825		100%

* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o liczbę akcji zarejestrowanych przez akcjonariuszy na dzień zatwierdzenia prospektu emisyjnego tj. na dzień 13 grudnia 2010 r. Powyższe zestawienie nie zawiera 765.043 akcji serii B, które zostały umorzone po zakończeniu procesu obniżenia kapitału zakładowego w dniu 14 stycznia 2011 r.

5. Wynik finansowy netto

Zysk netto za badany rok wyniósł 23.563 tys. zł.

Zgodnie z Uchwałą nr 3 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 21 lipca 2010 r. strata za rok poprzedni w wysokości 409 tys. zł zostanie pokryta z przyszłych zysków.

6. Zobowiązania krótkoterminowe

Na dzień bilansowy saldo zobowiązań krótkoterminowych wynosi 15.938 tys. zł i obejmuje następujące pozycje: zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania w kwocie 2.514 tys. zł, zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek w kwocie 13.424 tys. zł.

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2010 r. w całości dotyczy pożyczki od spółki zależnej Lakia Enterprise Ltd, w tym kwota główna 12.879 tys. zł, kwota naliczonych odsetek 545 tys. zł. Pożyczka została przejęta przez Spółkę w 2010 r. w ramach transakcji połączenia.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego (cd.)

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy do 31 grudnia 2010 r.

7. Dywidendy otrzymane od jednostek powiązanych

Przychody z tytułu otrzymanych dywidend za rok 2010 wyniosły 18.934 tys. zł i obejmowały dywidendę otrzymaną od jednostki powiązanej Lakia Enterprise Ltd.

8. Przychody i koszty finansowe

Spółka wykazała za rok 2010 przychody finansowe w kwocie 8.877 tys. zł. Na wartość przychodów składały się głównie przychody z tytułu otrzymanych odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym w kwocie 8.876 tys. zł.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Peon S.A.)
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

V. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta

- (a) Zarząd Spółki przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych, a także poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym do dnia złożenia oświadczenia.
- (b) Zakres badania nie był ograniczony.
- (c) Spółka posiadała aktualną, zatwierdzoną przez Zarząd dokumentację opisującą zasady (politykę) rachunkowości. Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości były dostosowane do jej potrzeb i zapewniały wyodrębnienie w rachunkowości wszystkich zdarzeń istotnych do oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółki, przy zachowaniu zasady ostrożności. Została zachowana ciągłość stosowanych zasad w stosunku do okresu ubiegłego.
- (d) Bilans zamknięcia na koniec ubiegłego roku obrotowego, został, we wszystkich istotnych aspektach, prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia bieżącego okresu.
- (e) Dokonaliśmy oceny prawidłowości funkcjonowania systemu księgowości. Naszej ocenie podlegały w szczególności:
- prawidłowość dokumentacji operacji gospodarczych,
 - rzetelność, bezbłądność i sprawdzalność ksiąg rachunkowych, w tym także prowadzonych za pomocą komputera,
 - stosowane metody zabezpieczania dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
 - ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego.
- Ocena ta, w połączeniu z badaniem wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego daje podstawę do wyrażenia ogólnej, całościowej i bez zastrzeżeń opinii o prawidłowości i rzetelności tego sprawozdania. Nie było celem naszego badania wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania wyżej wymienionego systemu.
- (f) Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje wymagane przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską.
- (g) Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33 poz. 259) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.
- (h) Inwentaryzacja aktywów oraz kapitału własnego i zobowiązań została przeprowadzona oraz rozliczona zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a jej wyniki ujęto w księgach rachunkowych roku badanego.

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

V. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta (cd.)

- (i) Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało zbadane przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń.
- (j) Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. zostało zatwierdzone uchwałą nr 2 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 21 lipca 2010 r. Zostało ono złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie w dniu 30 lipca 2010 r. i ogłoszone w Monitorze Polskim B numer 2555 w dniu 27 grudnia 2010 r.

VI. Informacje i uwagi końcowe

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem sprawozdania finansowego Celtic Property Developments S.A. (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Rondo ONZ 1. Badaniu podlegało sprawozdanie finansowe obejmujące:

- (a) sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2010 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 840.625 tys. zł;
- (b) sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące dochody całkowite w kwocie 23.563 tys. zł;
- (c) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 823.189 tys. zł;
- (d) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. wykazujące wypływy pieniężne netto w kwocie 7 tys. zł;
- (e) informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Spółki oraz osobę, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych, dnia 29 kwietnia. Raport powinien być odczytywany wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Celtic Property Developments S.A. z dnia 29 kwietnia dotyczącą wyżej opisanego sprawozdania finansowego. Opinia o sprawozdaniu finansowym wyraża ogólny wniosek wynikający z przeprowadzonego badania. Wniosek ten nie stanowi sumy ocen wyników badania poszczególnych pozycji sprawozdania bądź zagadnień, ale zakłada nadanie poszczególnym ustaleniom odpowiedniej wagi (istotności), uwzględniającej wpływ stwierdzonych faktów na rzetelność i prawidłowość sprawozdania finansowego.

Przeprowadzający badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:



Wojciech, Maj

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128

Warszawa, 29 kwietnia 2011 r.

**VI. ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK
OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2010 R.**

Celtic Property Developments S.A.
(poprzednio Poen S.A.)

Sprawozdanie finansowe
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

	Strona
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	5
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Noty objaśniające do sprawozdania finansowego	7
1 Informacje ogólne	7
2 Zasady rachunkowości	8
2.1 Podstawy sporządzenia	8
2.2 Zmiany prezentacji sprawozdań finansowych	12
2.3 Udziały w jednostkach zależnych	13
2.4 Aktywa finansowe	13
2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13
2.6 Kapitał podstawowy	13
2.7 Zobowiązania handlowe	13
2.8 Kredyty i pożyczki	14
2.9 Odroczony podatek dochodowy	14
2.10 Świadczenia pracownicze	14
2.11 Rezerwy	14
2.12 Ujmowanie przychodów	14
2.13 Pozostałe przychody	15
2.14 Koszty	15
2.15 Koszty finansowe z tytułu odsetek	15
3 Zarządzanie ryzykiem finansowym	15
3.1 Czynniki ryzyka finansowego	15
3.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	17
3.3 Znaczące szacunki	17
4 Należności długoterminowe	18
5 Udziały w jednostkach zależnych	18
6 Należności handlowe oraz pozostałe należności	19
7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19
8 Kapitał podstawowy	19
9 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	20
10 Pożyczki	20
11 Odroczony podatek dochodowy	21
12 Koszty administracyjne	21
13 Dywidendy otrzymane od jednostek powiązanych	21
14 Przychody i koszty finansowe	22
15 Podatek dochodowy	22
16 Efektywna stopa podatkowa	22
17 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	22
18 Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki	23
19 Transakcje z jednostkami powiązanymi	23
20 Wypłata dywidendy	24
21 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję	24
22 Połączenie prawne jednostek gospodarczych	24
23 Zbycie jednostek zależnych	25
24 Segmenty operacyjne	25
25 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym	25
26 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych	25
27 Wypłacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy	25
28 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	25

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)

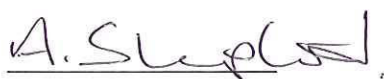
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Noja	12 miesięcy	
	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Przychody ze sprzedaży	51	0
Koszty sprzedaży	0	0
WYNIK ZE SPRZEDAŻY	51	0
Koszty administracyjne	12	(2 402)
Koszty sprzedaży i koszty marketingowe	(12)	0
Wynik ze sprzedaży jednostek zależnych	(11)	0
Dywidendy otrzymane od jedn. powiązanych	13	18 934
ZYSK (STRATA) OPERACYJNA	16 560	((425))
Przychody finansowe	14	8 877
Koszty finansowe	14	(397)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	25 040	((413))
Podatek dochodowy	15	(1 477)
ZYSK NETTO/STRATA NETTO	23 563	((409))
CAŁKOWITE DOCHODY OKRESU	23 563	((409))
PODSTAWOWY/ROZWODNIONY ZYSK NA 1 AKCJĘ	21	1,05
		(0,08)

Noty objaśniające na stronach od 7 do 25 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.



Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu



Aled Rhys Jones
Członek Zarządu



Christopher Bruce
Członek Zarządu



Elżbieta Donata Wierzkowska
Członek Zarządu

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)

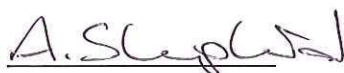
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Nota	Na dzień	
		31/12/2010	31/12/2009
Aktywa trwałe			
Należności długoterminowe	4	499 688	0
Udziały w jednostkach zależnych	5	337 000	0
		836 688	0
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	6	3 774	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	163	170
		3 937	170
Aktywa razem		840 625	170
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	8	3 483	500
Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	22	796 643	0
Skumulowane zyski (straty)		23 083	(480)
Kapitał własny razem		823 209	20
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	1 478	0
		1 478	0
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9	2 514	150
Pożyczki	10	13 424	0
		15 938	150
Pasywa razem		840 625	170

Noty objaśniające na stronach od 7 do 25 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.



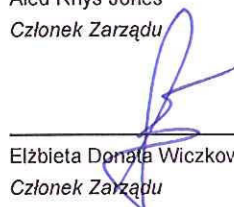
Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu



Aled Rhys Jones
Członek Zarządu



Christopher Bruce
Członek Zarządu



Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z nadwyżki ceny emisyjnej nad wartość nominalną akcji		Skumulowane zyski (straty)	Razem
Stan na 1/1/2009	500	0	(71)		429
<u>Całkowite dochody okresu</u>					
(Strata) okresu	0	0	(409)		(409)
	0	0	(409)		(409)
Stan na 31/12/2009	500	0	(480)		20
Stan na 1/1/2010	500	0	(480)		20
<u>Transakcje z udziałowcami działającymi w ramach uprawnień właścicieli</u>					
Zakup akcji własnych	0	0	0		0
Emisja akcji (zarejestrowane)	1,8 3 483	0	0		3 483
Umorzenie akcji (zarejestrowane)	1,8 (500)	0	0		(500)
Wypłata na poczet niezarejestrowanego umorzenia akcji	1,8 0	(17 967)	0		(17 967)
Przejęcie Celtic Property Developments Plc	22 0	814 610	0		814 610
	2 983	796 643	0		799 626
<u>Całkowite dochody okresu</u>					
Zysk (strata) okresu	0	0	23 563		23 563
	0	0	23 563		23 563
Stan na 31/12/2010	3 483	796 643	23 083		823 209

Noty objaśniające na stronach od 7 do 25 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.



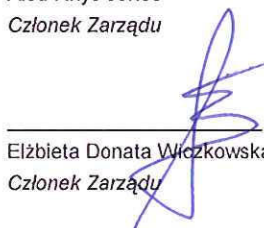
Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu



Christopher Bruce
Członek Zarządu



Aled Rhys Jones
Członek Zarządu



Elżbieta Donata Włodkowska
Członek Zarządu

Celtic Property Developments S.A. (poprzednio Poen S.A.)

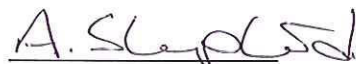
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

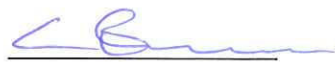
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	12 miesięcy zakończonych	12 miesięcy zakończonych
	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	16	
Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne	16 714	(280)
Odsetki zapłacone	0	(33)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	16 714	(313)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Wpływy ze sprzedaży jednostki zależnej	31	0
Udzielone pożyczki	(316)	0
Środki pieniężne otrzymane w wyniku połączenia	820	0
Zwrot pożyczek udzielonych/wykup weksli	569	421
Odsetki otrzymane	0	33
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 104	454
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Otrzymane kredyty i pożyczki	650	0
Splata kredytów i pożyczek	(508)	0
Odpłatne obniżenie kapitału zakładowego	(17 967)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(17 825)	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(7)	141
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na początek roku	170	29
Stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na koniec okresu	7	170

Noty objaśniające na stronach od 7 do 25 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.



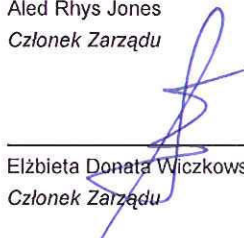
Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu



Christopher Bruce
Członek Zarządu



Aled Rhys Jones
Członek Zarządu



Elżbieta Donata Wiczowska
Członek Zarządu

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

1 Informacje ogólne

Spółka Celtic Property Developments S.A. (dalej "Spółka", "CPD") z siedzibą w Warszawie (00-124), Rondo ONZ 1, została powołana statutem z dnia 23 lutego 2007 roku (pod nazwą Celtic Development Corporation S.A., następnie 22/02/2008 Spółka zmieniła nazwę na Poen S.A.) i została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 marca 2007 roku pod numerem KRS 0000277147.

W dniu 2 września 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie nazwy spółki Poen S.A. na Celtic Property Developments S.A.

Siedziba Spółki mieści się przy Rondzie ONZ 1, 00-124 Warszawa.

Przedmiotem działalności Spółki (zgodnie ze statutem Spółki) jest działalność holdingów finansowych, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, działalność firm centralnych (head offices).

Dnia 8 czerwca 2010 r. zgodnie z Aktem Notarialnym Rep. A nr 7263/2010 odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym podjęto uchwałę w sprawie transgranicznego połączenia Poen S.A. oraz CPD Plc. W związku z tym kapitał zakładowy Poen S.A. został podwyższony z 500.000 PLN do 3.983.329,50 PLN, tj. o kwotę 3.483.329,50 PLN w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN i łącznej wartości 3.483.329,50 PLN.

23 sierpnia 2010 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane połączenie transgraniczne dotychczasowej jednostki dominującej w Grupie, tj. Celtic Property Developments Plc (Spółka Przejmowana) i Poen S.A. (Spółka Przejmująca) poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą, w zamian za nowo utworzone akcje Spółki Przejmującej. Proces połączenia odbywał się na podstawie Planu Połączenia, który zakładał przejęcie spółki Celtic Property Developments Plc przez spółkę Poen S.A. będącą spółką w 100% zależną od Celtic Property Developments Plc. W wyniku połączenia: (i) dotychczasowi wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się 100% akcjonariuszami Poen S.A., a ponadto (ii) Poen S.A. nabył w drodze sukcesji generalnej - w celu umorzenia, akcje własne od Celtic Property Developments Plc. Parytet wymiany akcji Celtic Property Developments Plc na akcje Poen S.A., został przyjęty na poziomie, który nie spowodował zmian w strukturze własnościowej Poen S.A.

Wspólnicy Celtic Property Developments Plc stali się docelowo, po umorzeniu akcji własnych, akcjonariuszami Poen S.A. posiadającymi taki sam udział w kapitale zakładowym Poen S.A. oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Poen S.A., jaki posiadali w Celtic Property Developments Plc do dnia połączenia.

Wpływ powyższego połączenia na sprawozdanie został opisany w nocie 22.

Dnia 2 września 2010 r. aktem notarialnym Rep. A nr 11438/2010 obniżono kapitał własny Spółki z 3.983.329,50 PLN do 3.483.329,50 PLN, tj. o kwotę 500.000,00 PLN poprzez umorzenie 5.000.000 akcji własnych o wartości 0,10 PLN. Umorzenie nastąpiło bez jakichkolwiek świadczeń na rzecz akcjonariuszy.

Dnia 20 września 2010 r. aktem notarialnym Rep. A nr 12176/2010 obniżono kapitał własny Spółki z 3.483.329,50 PLN do 3.406.825,20 PLN, tj. o kwotę 76.504,30 PLN poprzez umorzenie 765.043 akcji własnych o wartości 0,10 PLN. Umorzenie nastąpiło za wynagrodzeniem wynoszącym 6 EUR za akcję. Uchwała weszła w życie z chwilą podjęcia ze skutkiem od dnia jej rejestracji w Rejestrze Przedsiębiorców, co nastąpiło dnia 14 stycznia 2011. Dalsze informacje przedstawiono w nocie 8.

14 grudnia 2010 roku został zatwierdzony prospekt emisyjny Spółki Celtic Property Developments S.A. z siedzibą w Warszawie. W dniu 17 grudnia Zarząd KDPW przyznał Spółce status uczestnika KDPW w typie EMITENT, zarejestrował 34.068.252 akcji zwykłych na okaziciela serii B Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda i oznaczył je kodem PLCELPD00013, trzy dni później akcje zostały dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku równoległym. Akcje zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie i w dniu 23 grudnia 2010 r. wprowadzone do obrotu w systemie notowań ciągłych.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przyjęte przez Zarząd dnia 29 kwietnia 2011 r.

Spółka posługuje się numerami:

REGON 120423087

NIP 677-22-86-258

W skład Zarządu Spółki wchodzi:

Andrew Morrison Shepherd - Prezes Zarządu

Aled Rhys Jones - Członek Zarządu

Christopher Bruce - Członek Zarządu

Elżbieta Donata Wiczowska - Członek Zarządu

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

W skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi:

Colin Kingsnorth

Wiesław Piotr Oleś

Marzena Beata Bielecka

Mirosław Jerzy Gronicki

Krzysztof Edward Cichocki (rezygnacja z efektem od 3/03/2011)

Wiesław Rozłucki (od 3/03/2011)

Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

2 Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.

2.1 Podstawy sporządzenia

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF") w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską i obowiązującym na dzień sprawozdawczy niniejszego sprawozdania finansowego. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ("RMSR") oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

(a) Interpretacje i nowelizacje standardów obowiązujących w 2010 r. zastosowane przez Spółkę CPD

MSR 27 (Z) „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”

Zmieniony MSR 27 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Standard wymaga, aby efekty transakcji z udziałowcami mniejszościowymi były ujmowane bezpośrednio w kapitale, o ile zachowana jest kontrola nad jednostką przez dotychczasową jednostkę dominującą. Standard również uszczegóławia sposób ujęcia w przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną, tzn. wymaga przeszacowania pozostałych udziałów do wartości godziwej i ujęcie różnicy w rachunku zysków i strat. Zmiana ta nie ma wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

MSSF 3 (Z) „Połączenia jednostek gospodarczych”

Zmieniony MSSF 3 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 r. i obowiązuje prospektywnie dla połączeń jednostek gospodarczych z datą nabycia przypadającą na 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Wprowadzone zmiany zawierają możliwość wyboru ujęcia udziałów mniejszości albo według wartości godziwej albo ich udziału w wartości godziwej zidentyfikowanych aktywów netto, przeszacowanie dotychczas posiadanych w nabytej jednostce udziałów do wartości godziwej z odniesieniem różnicy do rachunku zysków i strat oraz dodatkowe wytyczne dla zastosowania metody nabycia, w tym traktowanie kosztów transakcji jako koszt okresu, w którym został on poniesiony.

Zmiana ta nie ma wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Połączenie Spółek Celtic Property Developments Plc i Poen S.A. (obecne Celtic Property Developments S.A.) opisane w punkcie 1: "Informacje ogólne" nie zostało rozpoznane zgodnie z MSSF 3. Transakcja została potraktowana jako nabycie składników aktywów i zobowiązań w zamian za płatność w postaci akcji własnych, gdyż przejęte aktywa i zobowiązania nie spełniały definicji biznesu. Szczegółowe dane zostały zaprezentowane w nocie 22.

Zmiany do różnych standardów i interpretacji „Poprawki do MSSF (2009)” opublikowane przez RMSR w dniu 16 kwietnia 2009 roku. Dokonano zmian do różnych standardów i interpretacji w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do Standardów (MSSF 2, MSSF 5, MSSF 8, MSR 1, MSR 17, MSR 18, MSR 36, MSR 38, MSR 39, KIMSF 9, KIMSF 16) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa.

Wprowadzone zmiany doprecyzowały wymagane ujęcie księgowe w sytuacjach, w których poprzednio dopuszczana była dowolność interpretacji.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

Najważniejsze z nich to nowe lub zmienione wymogi dotyczące:

- (i) zakresu MSSF 2 i znowelizowanego MSSF 3,
- (ii) ujawnienia aktywów trwałych (lub grup aktywów przeznaczonych do zbycia) zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży albo działalność zaniechana,
- (iii) ujawnienia informacji na temat aktywów segmentu,
- (iv) klasyfikacji jako krótko- czy długoterminowe instrumentów zamiennych,
- (v) klasyfikacji gruntów i budynków pod leasing,
- (vi) określenia czy spółka jest główną stroną transakcji czy agentem w programach lojalnościowych,
- (vii) określenia jednostkowych składników aktywów dla potrzeb testu wartości firmy pod kątem utraty wartości, pomiarów wartości godziwej wartości niematerialnej i prawnej przejętej w ramach połączenia jednostek gospodarczych,
- (viii) dodatkowych zmian wynikających z nowelizacji MSSF 3; oraz pomiarów godziwej wartości niematerialnej i prawnej przejętej w ramach połączenia jednostek gospodarczych,
- (ix) traktowania kar z tytułu przedpłat pożyczek jako blisko powiązane wbudowane instrumenty pochodne; zakresu wyjątków od umów o połączeniu jednostek gospodarczych; oraz rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych,
- (x) zakresu KIMSF 9 i znowelizowanego MSSF 3,
- (xi) zmian ograniczeń nałożonych na spółki, które mogą posiadać instrumenty zabezpieczające.

Zmiany do **MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”** - Spełniające kryteria pozycje zabezpieczone opublikowane przez RMSR w dniu 31 lipca 2008 roku. Wyjaśniają one dwie kwestie związane z rachunkowością zabezpieczeń: rozpoznawanie inflacji jako ryzyka lub części ryzyka podlegającego zabezpieczeniu oraz zabezpieczenie w formie opcji. Zmiany te precyzują, że inflacja może podlegać zabezpieczeniu jedynie w przypadku, gdy jej zmiany są umownie określonym elementem przepływów pieniężnych ujmowanego instrumentu finansowego. Zmiany precyzują również, że wolną od ryzyka lub stanowiącą modelową stopę procentową część wartości godziwej instrumentu finansowego o stałym oprocentowaniu w normalnych okolicznościach można wydzielić i wiarygodnie wycenić, a zatem podlega ona zabezpieczeniu. Znowelizowany MSR 39 zezwala podmiotom na wyznaczenie nabytych opcji (lub nabytych opcji netto) jako instrumentów stanowiących zabezpieczenie składnika finansowego lub niefinansowego. Podmiot może wyznaczyć opcję jako zabezpieczenie zmian w przepływach pieniężnych lub wartości godziwej pozycji zabezpieczanej lub poniżej określonej ceny czy wg innej zmiennej (ryzyko jednostronne).

Zmiana ta nie ma wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

(b) Zmiany wcześniej zastosowane

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka CPD zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu **zmiany do MSR 24 „Transakcje z jednostkami powiązanymi”** przed jego wejściem w życie.

Zmiany wprowadzają uproszczenia w zakresie wymagań odnośnie ujawniania informacji przez jednostki powiązane z instytucjami państwowymi oraz doprecyzowują definicje jednostki powiązanej. Zostały opublikowane przez RMSR w dniu 4 listopada 2009 roku. Zmiany wprowadzają częściowe zwolnienia dla jednostek powiązanych z państwem. Dotychczasowo, jeżeli jednostka jest kontrolowana lub pozostająca pod znaczącym wpływem państwa, jednostka ta była obowiązana ujawnić wszelkie transakcje z innymi jednostkami kontrolowanymi lub pozostającymi pod znaczącym wpływem tego państwa. Zmodyfikowany standard w dalszym ciągu wymaga ujawnienia informacji, które są istotne dla użytkowników sprawozdań finansowych, ale eliminuje wymóg ujawniania informacji jeżeli koszty uzyskania takich informacji przewyższają korzyści jakie mogą uzyskać użytkownicy sprawozdań finansowych. RMSR również dokonała doprecyzowania definicji i usunęła nieścisłości.

Wcześniejsze zastosowanie tego standardu nie miało wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

(c) Interpretacje i nowelizacje standardów obowiązujących w 2010 r., ale nie mające zastosowania do Spółki CPD

Zmiany do **MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”** - dodatkowe zwolnienia dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy zostały opublikowane przez RMSR w dniu 23 lipca 2009 roku.

Zmiany do **MSSF 2 „Płatności w formie akcji”** - Grupowe transakcje płatności w formie akcji rozliczane w środkach pieniężnych opublikowane przez RMSR w dniu 18 czerwca 2009 roku; zmiana opublikowana przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 17 stycznia 2008 r. obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie.

KIMSF 16 „Rachunkowość zabezpieczeń inwestycji netto w jednostkę zagraniczną”

Interpretacja **KIMSF 17 „Przekazanie aktywów niegotówkowych właścicielom”** opublikowana przez RMSR w dniu 27 listopada 2008 roku.

Interpretacja **KIMSF 18 „Przekazanie aktywów przez klientów”** opublikowana przez RMSR w dniu 29 stycznia 2009 roku.

Interpretacja **KIMSF 15 „Umowy dotyczące budowy nieruchomości”** opublikowana przez RMSR w dniu 3 lipca 2008 roku.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

(d) Standardy nowe i zmienione oraz interpretacje istniejących standardów, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę CPD.

Zmiany do MSR 32 „Klasyfikacja emisji uprawnień”

Zmiany do MSR 32 „Klasyfikacja emisji uprawnień” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 8 października 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2010 r. lub po tej dacie.

Zmiany dotyczą rachunkowości emisji uprawnień (uprawnień, opcji, warrantów), denominowanych w walucie innej niż waluta funkcjonalna emitenta. Zmiany wymagają, aby, przy spełnieniu określonych warunków, emisja uprawnień była klasyfikowana jako kapitał własny niezależnie od tego, w jakiej walucie ustalona jest cena realizacji uprawnienia.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 32 od 1 stycznia 2011 r.

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”

Zmiany do MSSF 1 „Ograniczone zwolnienie z prezentacji informacji porównawczych zgodnie z MSSF 7 dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 28 stycznia 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie.

Zmiany wprowadzają dodatkowe zwolnienia dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy dotyczące ujawniania informacji wymaganych przez zmiany do MSSF 7 wydane w marcu 2009 r. w zakresie wyceny do wartości godziwej i ryzyka płynności.

Spółka zastosuje zmiany do MSSF 1 od 1 stycznia 2011 r.

MSSF 7 „Przekazanie aktywów finansowych”

Zmiany do MSSF 7 „Przekazanie aktywów finansowych” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w październiku 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie.

Zmiany wymagają ujawniania dodatkowych informacji o ryzyku wynikającym z przekazania aktywów finansowych. Zawierają wymóg ujawnienia, według klas aktywów, charakteru, wartości bilansowej oraz opisu ryzyka i korzyści dotyczących aktywów finansowych przekazanych innemu podmiotowi, ale pozostających nadal w bilansie jednostki. Wymagane jest również ujawnienie informacji umożliwiających użytkownikowi poznanie kwoty ewentualnego powiązanego zobowiązania oraz relacji pomiędzy danym składnikiem aktywów finansowych a odnośnym zobowiązaniem. W przypadku, gdy aktywa finansowe zostały usunięte z bilansu, ale jednostka nadal jest narażona na pewne ryzyko i może uzyskać pewne korzyści związane z przekazanym składnikiem aktywów, wymagane jest dodatkowo ujawnienie informacji umożliwiających zrozumienie skutków takiego ryzyka.

Spółka zastosuje zmiany do MSSF 7 od 1 stycznia 2012 r.

Zmiany do MSR 12 „Realizacja wartości aktywów”

Zmiany do MSR 12 „Realizacja wartości aktywów” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 r. lub po tej dacie.

Zmiany dotyczą wyceny zobowiązań i aktywów z tytułu podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” i wprowadzają możliwe do obalenia domniemanie, że wartość nieruchomości inwestycyjnej może być odzyskana całkowicie poprzez sprzedaż. To domniemanie można obalić, gdy nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w modelu biznesowym, którego celem jest wykorzystanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych reprezentowanych przez nieruchomość inwestycyjną w czasie, a nie w chwili sprzedaży. SKI-21 „Podatek dochodowy – Realizacja wartości przeszacowanych aktywów, które nie podlegają amortyzacji” odnoszący się do podobnych kwestii dotyczących aktywów nie podlegających amortyzacji, które są wyceniane zgodnie z modelem aktualizacji wartości przedstawionym w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” został włączony do MSR 12 po wyłączeniu wytycznych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej.

Spółka zastosuje zmiany do MSR 12 od 1 stycznia 2012 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

Zmiany do MSSF 1 "Poważna hiperinflacja i wycofanie ustalonych dat dla podmiotów przyjmujących MSSF po raz pierwszy"

Zmiany do MSSF 1 „Poważna hiperinflacja i wycofanie ustalonych dat dla podmiotów przyjmujących MSSF po raz pierwszy” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2010 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie.

Zmiana dotycząca poważnej hiperinflacji stwarza dodatkowe wyłączenie w wypadku, gdy podmiot, który był pod wpływem poważnej hiperinflacji, ponownie zaczyna lub po raz pierwszy zamierza sporządzać swoje sprawozdania finansowe zgodnie z MSSF. Wyłączenie pozwala podmiotowi na wybór wyceny aktywów i pasywów według wartości godziwej i wykorzystania tej wartości godziwej jako domniemanego kosztu tych aktywów i pasywów w bilansie otwarcia w pierwszym sprawozdaniu z sytuacji finansowej zgodnym z MSSF.

RMSR zmieniła również MSSF 1 w celu wykluczenia odniesień do ustalonych dat dla jednego wyjątku i jednego wyłączenia w odniesieniu do aktywów i zobowiązań finansowych. Pierwsza zmiana wymaga od podmiotów stosujących MSSF po raz pierwszy perspektywnego zastosowania wymogów dotyczących usunięcia z bilansu zgodnie z MSSF od dnia przejścia na MSSF, a nie od 1 stycznia 2004 r. Druga zmiana dotyczy aktywów finansowych lub zobowiązań wykazywanych w wartości godziwej przy początkowym ujęciu, gdy wartość godziwa jest ustalana za pomocą technik wyceny z powodu braku aktywnego rynku, i pozwala na zastosowanie wytycznych perspektywnie od dnia przejścia na MSSF, a nie od 25 października 2002 r. czy od 1 stycznia 2004 r. Oznacza to, że podmioty stosujące MSSF po raz pierwszy nie muszą ustalać wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych przed dniem przejścia na MSSF. Do tych zmian dostosowano również MSSF 9.

Spółka zastosuje zmiany do MSSF 1 od 1 stycznia 2012 r.

MSSF 9 „Instrumenty finansowe Część 1: Klasyfikacja i wycena”

MSSF 9 opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 listopada 2009 r. zastępuje te części MSR 39, które dotyczą klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych. W październiku 2010 r. MSSF 9 został uzupełniony o problematykę klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych. Nowy standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie.

Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowe ujęcia i uzależniona od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

Większość wymogów MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w niezmienionym kształcie. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Podejście MSSF 9 jest oparte na modelu biznesowym stosowanym przez jednostkę do zarządzania aktywami oraz na cechach umownych aktywów finansowych. MSSF 9 wymaga także stosowania jednej metody szacowania utraty wartości aktywów.

Spółka zastosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2013 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, MSSF 9 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

Poprawki do MSSF 2010

Rada ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała 6 maja 2010 r. „Poprawki do MSSF 2010”, które zmieniają 7 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Większość zmian będzie obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2011 r.

Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne m.in.:

MSSF 1 (i) Jednostka stosująca MSSF po raz pierwszy, która zmienia zasady rachunkowości lub zastosowanie wyłączeń MSSF 1 po publikacji śródrocznej informacji finansowej zgodnie z MSR 34, powinna wyjaśnić te zmiany i ująć ich skutki w uzgodnieniu bilansu otwarcia w pierwszym rocznym sprawozdaniu finansowym wg MSSF; (ii) Wyłączenie pozwalające na stosowanie „domniemanego kosztu” powstałego w wyniku aktualizacji wyceny wywołanej przez zdarzenie, takie jak na przykład prywatyzacja, które nastąpiło na dzień przejścia na MSSF lub przed tą datą, zostaje rozszerzone na aktualizacje wyceny, które następują w trakcie okresu objętego pierwszym sprawozdaniem finansowym według MSSF. (iii) Jednostki podlegające regulacji stawek mogą przyjmować jako domniemany koszt wartości bilansowe poszczególnych pozycji rzeczowych aktywów trwałych lub wartości niematerialnych ustalone na podstawie poprzednio stosowanych zasad rachunkowości.

Jednostki korzystające z tego wyłączenia na dzień przejścia na MSSF muszą poddać poszczególne pozycje testowi na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

MSSF 3 – (i) Płatności warunkowe wynikające z połączeń jednostek gospodarczych, które miały miejsce przed datą zastosowania MSSF 3 (2008 r.), należy wykazywać zgodnie z wytycznymi poprzedniej wersji MSSF 3 (opublikowanej w 2004 r.). (ii) Wybór wyceny udziałów niedających kontroli według wartości godziwej lub według proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki przejmowanej ma zastosowanie wyłącznie do instrumentów reprezentujących aktualny udział we własności jednostki i uprawniający właścicieli do proporcjonalnego udziału w aktywach netto na wypadek likwidacji. Wszystkie pozostałe składniki udziałów niedających kontroli wycenia się w wartości godziwej, chyba że MSSF wymagają przyjęcia innej podstawy wyceny. (iii) Wytyczne dotyczące zastosowania zawarte w MSSF 3 dotyczą wszystkich transakcji płatności opartych na akcjach, które stanowią element transakcji połączenia jednostek gospodarczych, w tym niezastąpione i dobrowolnie zastąpione płatności oparte na akcjach.

MSSF 7 – Zmiany obejmują szereg wyjaśnień związanych z ujawnianiem dot. instrumentów finansowych.

MSR 1 – Jednostki mogą przedstawić analizę poszczególnych składników pozostałych całkowitych dochodów albo w zestawieniu zmian w kapitale własnym, albo w dodatkowych notach.

MSR 27 – Zmiany do MSR 21, MSR 28 i MSR 31 wynikające z wprowadzonych w 2008 roku zmian do MSR 27 stosuje się prospektywnie.

MSR 34 – Większy nacisk położono na zasady ujawniania informacji zawarte w MSR 34 dotyczące znaczących zdarzeń i transakcji, w tym zmian wyceny wartości godziwej oraz konieczności aktualizacji odpowiednich informacji z ostatniego raportu rocznego.

Większość zmian będzie obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2011 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, poprawki do MSSF 2010 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Spółka zastosuje poprawki do MSSF zgodnie z przepisami przejściowymi.

Zmiany do KIMSF 14 „Zaliczki na poczet minimalnych wymogów finansowania”

Zmiany do interpretacji KIMSF 14 zostały wydane przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 26 listopada 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2011 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie ujęcia wcześniejszej wpłaty składek na pokrycie minimalnych wymogów finansowania jako aktywa w jednostce wpłacającej.

Spółka zastosuje zmiany do KIMSF14 od 1 stycznia 2011 r.

KIMSF 19 „Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych”

Interpretacja KIMSF 19 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 26 listopada 2009 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2010 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta objaśnia zasady rachunkowości stosowane w sytuacji, gdy w wyniku renegocjacji przez jednostkę warunków jej zadłużenia zobowiązanie zostaje uregulowane poprzez emisję instrumentów kapitałowych skierowaną na wierzyciela. Interpretacja wymaga wyceny instrumentów kapitałowych w wartości godziwej i rozpoznania zysku lub straty w wysokości różnicy pomiędzy wartością księgową zobowiązania a wartością godziwą instrumentu kapitałowego.

Spółka zastosuje zmiany do KIMSF 19 od 1 stycznia 2011 r.

(e) Poniższe standardy i interpretacje obowiązywać będą w okresie sprawozdawczym rozpoczynającym się 1 stycznia 2011 r. oraz okresach późniejszych ale nie mają zastosowania dla działalności Spółki CPD:

- KIMSF 12 „Porozumienia o świadczeniu usług publicznych”
- Poprawki do KIMSF 14 "Pułap dla aktywów z tytułu programu określonych świadczeń, minimalne wymogi w zakresie finansowania i ich wzajemne oddziaływanie"
- KIMSF 17 "Dystrybucja do właścicieli aktywów niepieniężnych"

2.2 Zmiany prezentacji sprawozdań finansowych

Sprawozdanie z całkowitych dochodów Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. zostało sporządzone w układzie kalkulacyjnym, podczas gdy w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2009 r. Spółka prezentowała dane w układzie porównawczym. Zmiana ta miała charakter wyłącznie prezentacyjny, natomiast nie wpłynęła na zmianę wyceny oraz charakteru poszczególnych pozycji rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.3 Udziały w jednostkach zależnych

Udziały w jednostkach zależnych prezentowane są w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze odpisy z tytułu utraty wartości.

Spółka na każdy dzień bilansowy przeprowadza analizę posiadanych udziałów w jednostkach zależnych pod kątem utraty wartości. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna stanowi wyższą z dwóch kwot: wartości godziwej aktywów, pomniejszonej o koszty sprzedaży, lub wartości użytkowej. Udziały, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy dzień bilansowy pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu.

2.4 Aktywa finansowe

Spółka CPD zalicza swoje aktywa finansowe do kategorii pożyczek i należności. Klasyfikacja opiera się na kryterium celu nabycia aktywów finansowych. Zarząd określa klasyfikację swoich aktywów finansowych przy ich początkowym ujęciu, a także ponownie ocenia klasyfikację na każdy dzień bilansowy.

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku, nieprzeznaczone do sprzedaży. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Aktywa o terminie wymagalności powyżej 12 miesięcy zaliczane są do aktywów trwałych. Pożyczki i należności wykazywane są w pozycji „Należności handlowych i pozostałych należności” w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Spółka CPD dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności. Pożyczki i należności początkowo ujmuje się według wartości godziwej a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej.

Spółka CPD przeprowadza ocenę na koniec każdego okresu sprawozdawczego, czy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące na wystąpienie utraty wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych.

Odpis z tytułu utraty wartości należności i pożyczek jest ustalany w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek, że Spółka CPD nie będzie w stanie ściągnąć pojedynczej lub grupy należności zgodnie z pierwotnym terminem zapadalności. Poważne trudności finansowe dłużnika, wysokie prawdopodobieństwo upadłości lub innej reorganizacji finansowej dłużnika, naruszenie umowy lub zaleganie w płatnościach są przesłankami, które wskazują na utratę wartości należności handlowych i pożyczek. Kwotę odpisu określa się jako różnicę między wartością księgową, a wartością bieżącą szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych wg pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wartość księgową składnika aktywów obniża się przy wykorzystaniu konta odpisów, a kwota odpisu zostaje ujęta w wyniku finansowym. W przypadku, gdy należności handlowe i pożyczki są nieściągalne, są one spisywane w ciężar utworzonego odpisu z tytułu utraty wartości.

Późniejsze odzyskanie kwot pierwotnie odpisanych ujmowane jest w wyniku finansowym.

2.5 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy lub krótszym.

2.6 Kapitał podstawowy

Koszty krańcowe bezpośrednio związane z emisją nowych akcji wykazuje się w kapitale własnym jako pomniejszenie, po opodatkowaniu, wpływów z emisji.

2.7 Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe początkowo ujmuje się w wartości godziwej, zaś po początkowym ujęciu wycenia się je według zamortyzowanego kosztu stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

2.8 Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Kredyty i pożyczki są następnie wykazywane według zamortyzowanego kosztu.

Kredyty i pożyczki są klasyfikowane jako zobowiązania krótkoterminowe, pod warunkiem, że Spółka nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia płatności na co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

W przypadku, kiedy różnica pomiędzy wartością wg. zamortyzowanego kosztu i wartością w kwocie wymaganej zapłaty nie wywiera istotnego wpływu na wynik finansowy Spółki, takie zobowiązanie ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.

2.9 Odroczony podatek dochodowy

Podatek odroczony, wykazywany w całości przy użyciu metody zobowiązań bilansowych, wynika z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w sprawozdaniu finansowym oraz strat podatkowych do rozliczenia. Jeżeli jednak odroczony podatek dochodowy powstał z tytułu początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania w ramach transakcji innej niż połączenie jednostek gospodarczych, które nie wpływa ani na wynik finansowy, ani na dochód podatkowy (stratę podatkową), nie ujmuje się go. Odroczony podatek dochodowy ustala się przy zastosowaniu obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy stawek (i przepisów) podatkowych, które zgodnie z oczekiwaniami będą obowiązywać w momencie realizacji odnośnych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub uregulowania zobowiązania z tego tytułu.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych lub strat podatkowych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacji.

2.10 Świadczenia pracownicze

Spółka CPD odprowadza składki w ramach polskiego systemu świadczeń emerytalnych według obowiązujących wskaźników odnoszonych do wynagrodzenia brutto, w czasie trwania zatrudnienia (państwowy program emerytalny). Państwowy program emerytalny jest oparty na zasadzie pay-as-you-go tzn. Spółka CPD jest jedynie zobowiązana do uiszczania składek w momencie ich terminu płatności obliczonych w procentowej relacji do wynagrodzenia, a gdy Spółka przestaje zatrudniać uczestników państwowego programu emerytalnego, nie jest zobowiązana do wypłacania żadnych dodatkowych świadczeń. Państwowy program emerytalny jest systemem określonych składek. Koszt składek jest ujmowany w wyniku finansowym w tym samym okresie, w którym jest ujmowany koszt z tytułu powiązanego z nim wynagrodzenia.

Zgodnie z przyjętą zasadą nie są tworzone rezerwy na odprawy emerytalne obejmujące jednomiesięczne wynagrodzenie zgodnie z kodeksem pracy. Potencjalne rezerwy nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdania finansowe. W razie ich wystąpienia będą wykonywane na zasadzie kasowej.

2.11 Rezerwy

Rezerwy ujmuje się wówczas, gdy Spółka CPD ma prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wymagany będzie wypływ zasobów w celu wywiązania się z tego obowiązku, zaś jego wielkość może zostać wiarygodnie oszacowana.

Jeżeli występuje szereg podobnych obowiązków, prawdopodobieństwo wypływu zasobów w celu wywiązania się z nich ustala się w odniesieniu do danej kategorii obowiązków jako całości. Rezerwę ujmuje się nawet wówczas, gdy istnieje niskie prawdopodobieństwo wypływu zasobów w odniesieniu do pojedynczej pozycji danej kategorii obowiązków. Kwoty rezerw wykazuje się w bieżącej wartości nakładów, które – jak się oczekuje – będą niezbędne do wypełnienia obowiązku.

2.12 Ujmowanie przychodów

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży i usług w zwykłym toku działalności Spółki. Przychody prezentowane są po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, zwroty, rabaty i opusty.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**2.13 Pozostałe przychody**

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są memorialowo przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, jeśli ich uzyskanie nie jest wątpliwe. Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo do otrzymania płatności.

2.14 Koszty

Koszty działalności operacyjnej w pełni obciążają wynik finansowy Spółki za wyjątkiem tych, które dotyczą następnych okresów sprawozdawczych i zgodnie z zasadą zachowania współmierności przychodów i kosztów, odnoszone są na rozliczenia międzyokresowe kosztów.

2.15 Koszty finansowe z tytułu odsetek

Koszt finansowania z tytułu odsetek jest ujmowany w pozycji „koszty finansowe” w wyniku finansowym, w oparciu o metodę efektywnej stopy procentowej.

3 Zarządzanie ryzykiem finansowym**3.1 Czynniki ryzyka finansowego**

Działalność prowadzona przez Spółkę CPD naraża ją na wiele różnych rodzajów ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym: ryzyko zmiany kursu walut lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Ryzyka finansowe są związane z następującymi instrumentami finansowymi: pożyczki otrzymane oraz udzielone, należności handlowe, pozostałe należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Polityka księgowa odnosząca się do powyższych instrumentów finansowych jest opisana w nocie 2. Ogólny program Spółki CPD dotyczący zarządzania ryzykiem skupia się na nieprzewidywalności rynków finansowych, starając się minimalizować potencjalne niekorzystne wpływy na wyniki finansowe Spółki CPD.

*(a) Ryzyko rynkowe**(i) Ryzyko zmiany kursu walut*

Spółka narażona jest na ryzyko zmiany kursów wynikające ze zmiany sald w walutach innych niż PLN stron zaangażowanych. Ryzyko to dotyczy znaczących kwot pożyczek udzielonych oraz zobowiązań i należności, które są denominowane w EUR. Ryzyko zmiany kursu walut powstaje, gdy przyszłe transakcje handlowe lub ujęte aktywa i zobowiązania wyrażone są w innej walucie niż waluta funkcjonalna jednostki. Ryzyko zmiany kursu walut, na które narażona jest Spółka, wynika głównie z pożyczek udzielonych, należności i zobowiązań w EUR.

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Pożyczki udzielone w EUR	11 114	0
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	111	0
Tarcza podatkowa	21	0
Wpływ na wynik netto	11 093	0
	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Należności w EUR	2 561	0
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	26	0
Tarcza podatkowa	5	0
Wpływ na wynik netto	2 556	0

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Zobowiązania w EUR	1 443	0
Zakładana zmiana w kursie PLN/EUR	+/-1%	+/-1%
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	14	0
Tarcza podatkowa	3	0
Wpływ na wynik netto	1 440	0

Zarząd Spółki CPD na bieżąco śledzi wahania kursów walut i działa stosownie do sytuacji. Działalność zabezpieczająca podlega regularnej ocenie w celu dostosowania do bieżącej sytuacji stóp procentowych i określonej gotowości poniesienia ryzyka. Aktualnie Spółka CPD nie jest zaangażowana w jakiegokolwiek transakcje zabezpieczające, jednakże może to ulec zmianie jeżeli, na podstawie osądu Zarządu, będzie tego wymagała sytuacja.

(b) Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych to ryzyko na jakie narażona jest Spółka, wynikające ze zmiany w rynkowych stopach procentowych. W przypadku Spółki ryzyko zmiany stóp procentowych związane jest z udzielonymi i otrzymanymi pożyczkami (nota 4 oraz nota 10). Pożyczki udzielone i otrzymane o zmiennym oprocentowaniu narażają Spółkę na ryzyko wahań wysokości przyszłych przepływów pieniężnych. Spółka nie zabezpiecza się przed zmianami stóp procentowych. Zarząd na bieżąco monitoruje wahania stóp procentowych i działa odpowiednio do sytuacji.

Należności handlowe oraz pozostałe należności i zobowiązania są bezodsetkowe z datą zapadalności do 1 roku.

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Pożyczki udzielone oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	496 187	0
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	4 962	0
Tarcza podatkowa	943	0
Wpływ na wynik netto	495 244	0

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Pożyczki otrzymane oprocentowane według zmiennych stóp procentowych	13 424	0
Zakładana zmiana stóp procentowych	+/-1pp	+/-1pp
Wynik zmiany w przychodzie odsetek	134	0
Tarcza podatkowa	26	0
Wpływ na wynik netto	13 398	0

(c) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, depozytów w bankach oraz w odniesieniu do pożyczek udzielonych, należności handlowych oraz pozostałych należności - co obejmuje nierozliczone należności.

Środki pieniężne zdeponowane są w banku, który posiada rating o wysokiej wiarygodności (HSBC). W stosunku do należności z tytułu pożyczek, są one w całości udzielone do jednostek powiązanych. Ryzyko kredytowe związane z udzielonymi pożyczkami w ocenie Zarządu jest minimalizowane poprzez bieżącą kontrolę działalności operacyjnej i ocenę projektów inwestycyjnych tych spółek. W odniesieniu do należności handlowych oraz pozostałych należności w Spółce obowiązują procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów Spółki.

(d) Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest ryzykiem, które powstaje gdy okresy płatności aktywów i zobowiązań nie pokrywają się. Taki stan potencjalnie podnosi zyskowność, jednak również zwiększa ryzyko strat. Spółka CPD stosuje procedury, których celem jest minimalizowanie takich strat poprzez utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych oraz bieżące monitorowanie i prognozowanie przepływów pieniężnych. Spółka ma wystarczającą ilość aktywów obrotowych do terminowanego regulowania wszelkich zobowiązań. Poziom płynności Spółki CPD jest na bieżąco kontrolowany przez Zarząd.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

Na dzień 31.12.2010	Poniżej 1 roku
Pożyczki	13 424
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	2 514
	15 938

3.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem Spółki CPD w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności Spółki CPD do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, a także utrzymanie optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia jego kosztu.

Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Spółka CPD może zmieniać kwotę deklarowanych dywidend do wypłacenia akcjonariuszom, zwracać kapitał akcjonariuszom, emitować nowe akcje lub sprzedawać aktywa w celu obniżenia zadłużenia.

Współczynnik struktury finansowania odzwierciedlający strukturę kapitału jest skalkulowany jako dług netto podzielony przez kapitał całkowity. Zadłużenie netto oblicza się jako pożyczki (obejmujących bieżące i długoterminowe pożyczki wykazane w bilansie), zobowiązania handlowe i pozostałe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Strategią Spółki jest utrzymanie struktury finansowania na poziomie 20%.

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Pożyczki otrzymane	13 424	0
Zobowiązania handlowe i inne	2 514	150
Pomniejszone o: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-163	-170
Zadłużenie netto	15 775	-20
Kapitał własny	823 209	20
Kapitał razem	838 984	0
Współczynnik struktury finansowania	2%	0%

Zgodnie z planami Zarządu struktura finansowania na poziomie 20% zostanie osiągnięta w okresie 3 lat od momentu, kiedy Spółka CPD stała się jednostką dominującą w Grupie CPD (tj. od sierpnia 2010 r.)

3.3 Znaczące szacunki

W związku z rozliczeniem przejęcia Celtic Property Developments Plc w księgach jednostki dominującej CPD S.A. Zarząd oszacował wartość godziwą przejętych aktywów netto. Najistotniejszymi pozycjami przejętych aktywów netto były udziały w jednostkach zależnych oraz należności z tytułu udzielonych pożyczek.

Wartość godziwą należności została ustalona w wysokości oszacowanej kwoty do spłaty na dzień przejęcia, przy zastosowaniu aktualnej rynkowej stopy procentowej do podobnych instrumentów finansowych.

W przypadku udziałów w Celtic Investments Ltd wycenę oparto na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Przyjęte wartości przyszłych przepływów ustalono w oparciu o zawarte obecnie i przewidywane w przyszłości umowy na świadczenie usług oraz racjonalny szacunek przyszłych kosztów. W wycenie zastosowano stopę dyskonta na poziomie 7,96%.

W przypadku udziałów w jednostkach zależnych Buffy Holdings No 1 Ltd, Lakia Enterprises Ltd oraz East Europe Property Financing AB ich wartość godziwą ustalono na podstawie metody skorygowanych aktywów netto, stanowiących przybliżenie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych dostępnych dla udziałowców z tytułu posiadanych udziałów. Wartość tych przepływów pieniężnych została oszacowana m.in. w oparciu o wartość godziwą nieruchomości będących własnością ich spółek zależnych oraz o wartość zdyskontowanych przyszłych kosztów operacyjnych związanych z funkcjonowaniem spółek.

Ustalone na moment przejęcia wartości godziwe udziałów w jednostkach zależnych nie uległy zmianie do dnia bilansowego i, z wyjątkiem zbytych udziałów New Europe Property Financing AB, są przedstawione w nocie 5.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**4 Należności długoterminowe****31 grudnia 2010 31 grudnia 2009**

Pożyczki długoterminowe dla jednostek powiązanych (nota 19), w tym:

- pożyczka	475 650	0
- odsetki	24 038	0
	499 688	0

Dane dotyczące pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym

Jednostka powiązana	Waluta pożyczki	Kwota główna	Naliczone		Marża	Termin spłaty
		w PLN	odsetki w PLN	rocentowanie		
Buffy Holdings No1 Ltd	PLN	137 353	3 738	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
East Europe Property Financing AB	PLN	328 130	19 147	3M WIBOR	1,55%	na żądanie
Celtic Property Developments KFT	PLN	199	7	3M WIBOR	0,75%	na żądanie
10th Planet	EUR	776	9	3M LIBOR	0,75%	na żądanie
10th Planet	EUR	3 279	222	stałe	4%	na żądanie
Celtic Investments Ltd	EUR	5 913	915	3M LIBOR	0,75%	na żądanie

Wykazane na dzień bilansowy udzielone pożyczki długoterminowe zostały przejęte przez CPD S.A. w 2010 roku w ramach restrukturyzacji grupy CPD (szczegółowy opis został zamieszczony w nocie nr 1 „Informacje ogólne” oraz w nocie 22). Na moment połączenia CPD S.A. z CPD Plc wartość pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym została ustalona i przyjęta do ksiąg CPD S.A. w wartościach godziwych, które odzwierciedlały kwotę możliwą do uzyskania z tytułu spłaty pożyczek, z zachowaniem zasady ostrożności. Łączna wartość należności z tytułu przejętych pożyczek na dzień połączenia CPD S.A. i CPD Plc wynosiła 491.156 tys. PLN (w tym kwota główna 475.970 tys. PLN, kwota naliczonych odsetek 15.186 tys. PLN).

W okresie od dnia połączenia do dnia bilansowego CPD S.A. naliczała odsetki należne zgodnie z warunkami umów pożyczek, natomiast nie nastąpiły żadne spłaty kwoty głównej czy odsetek.

Zgodnie z intencją Zarządu udzielone pożyczki będą spłacone w okresie od 3 do 5 lat.

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego z pożyczkami i należnościami handlowymi jest równa ich wartości bilansowej.

Udzielone pożyczki nie są zabezpieczone.

5 Udziały w jednostkach zależnych**31 grudnia 2010 31 grudnia 2009**

Nazwa	Państwo	Udział		
Buffy Holdings No1 Ltd	Cypr	100%	184 000	0
Celtic Investments Ltd	Cypr	100%	48 000	0
Lakia Enterprises Ltd	Cypr	100%	105 000	0
East Europe Property Financing AB	Szwecja	100%	0	0
			337 000	0

W wyniku połączenia z CPD Plc Spółka nabyła również udziały w NEPF o wartości 41 tys. PLN, które zostały zbyte dnia 21 grudnia 2010.

Posiadane udziały w jednostkach zależnych o łącznej wartości netto na dzień bilansowy w kwocie 337.000 tys. PLN zostały przejęte przez CPD S.A. w 2010 roku w ramach restrukturyzacji grupy CPD (szczegółowy opis został zamieszczony w nocie nr 1 „Informacje ogólne” oraz w nocie 22). Na moment połączenia CPD S.A. z CPD Plc wartość udziałów w jednostkach zależnych została ustalona i przyjęta do ksiąg CPD S.A. w wartościach godziwych. Ustalono na moment połączenia wartości godziwe udziałów w jednostkach zależnych nie uległy zmianie do dnia bilansowego.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**6 Należności handlowe oraz pozostałe należności**

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Należności handlowe od jednostek powiązanych (nota 19)	61	0
Nadwyżka VAT naliczonego nad należnym	202	0
Pozostałe należności od jednostek powiązanych (nota 19)	660	0
Pozostałe należności od pozostałych jednostek	2 833	0
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	18	0
Należności krótkoterminowe	3 774	0

Oszacowana wartość godziwa należności handlowych i należności pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które Spółka otrzyma i jest zbliżona do ich wartości księgowej.

7 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach (HSBC Bank)	163	170
	163	170

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych zawierają środki pieniężne na rachunkach bankowych w HSBC Bank (w 2009 r. w BRE Bank).

Maksymalna wartość ryzyka kredytowego związanego ze środkami pieniężnymi równa się ich wartości bilansowej.

8 Kapitał podstawowy

	Liczba akcji		Wartość akcji	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Akcje zwykłe (w tysiącach)	34 833	5 000	3 483	500

Struktura akcjonariatu CPD SA ustalona na dzień 31.12.2010 roku*:

Podmiot	Siedziba	Ilość akcji**	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosu
Cooperatieve Laxey Worldwide W.A.	Holandia	10 082 930	29,60%	29,60%
Horseguard Trading Ltd	Cypr	6 020 615	17,67%	17,67%
The Value Catalyst Fund Plc	Wyspy Kajmańskie	4 490 475	13,18%	13,18%
QVT Fund LP	Wyspy Kajmańskie	3 843 635	11,28%	11,28%
LP Value Ltd	Brytyjskie Wyspy Dziewicze	2 198 450	6,45%	6,45%
LP Alternative Fund LP	USA	2 193 931	6,44%	6,44%
Udziałowcy posiadający poniżej 5% akcji		5 238 216	15,38%	15,38%
Liczba akcji razem		34 068 252	100%	100%

* Powyższa struktura akcjonariatu została sporządzona w oparciu o prospekt emisyjny zatwierdzony dnia 13 grudnia 2010r.

** Powyższe zestawienie nie zawiera 765.043 akcji serii B, które zostały umorzone po zakończeniu procesu obniżenia kapitału zakładowego w dniu 14 stycznia 2011 r.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

Spółka posiada wyłącznie jedną klasę akcji zwykłych posiadających pełne prawo głosu i w pełni opłaconych.

Zmiany struktury kapitału podstawowego Spółki związanego z przejęciem Celtic Property Developments Plc, zostały opisane w nocie nr 1 „Informacje ogólne”.

Kapitał akcyjny prezentowany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na 31 grudnia 2010 r. obejmuje 34 833 tys. sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia CPD S.A. z dnia 20 września 2010 r. zdecydowano o umorzeniu 765.043 akcji serii B o łącznej wartości nominalnej 77 tys. PLN. Jednocześnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwaliło obniżenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 77 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2010 r. obniżenie kapitału zakładowego nie zostało zarejestrowane w KRS i w związku z tym kapitał podstawowy prezentowany w sprawozdaniu obejmuje również powyższe akcje.

Powyżej opisane umorzenie akcji serii B nastąpiło za wynagrodzeniem wynoszącym 6 EUR za jedną akcję i do dnia bilansowego zostało wypłacone akcjonariuszom w łącznej kwocie 17 967 tys. PLN. W dniu 14 stycznia 2011 umorzenie akcji serii B zostało zarejestrowane w KRS.

9 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Zobowiązania publicznoprawne	15	0
Zobowiązania handlowe	242	34
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	838	116
Pozostałe zobowiązania	1 419	0
	2 514	150

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane, a ich terminy płatności przypadają w ciągu roku.

Oszacowana wartość godziwa zobowiązań handlowych i zobowiązań pozostałych jest zdyskontowaną kwotą spodziewanych przyszłych wpływów, które CDP S.A. zapłaci i w przybliżeniu odpowiada ich wartości księgowej.

10 Pożyczki

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Pożyczki od jednostek powiązanych	13 424	0
	13 424	0

Wykazane na dzień bilansowy otrzymane pożyczki krótkoterminowe zostały przejęte przez CPD S.A. w 2010 roku w ramach restrukturyzacji grupy CPD (szczegółowy opis został zamieszczony w nocie nr 1 „Informacje ogólne” oraz w nocie 22). Na moment połączenia CPD S.A. z CPD Plc wartość krótkoterminowych pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych została ustalona i przyjęta do ksiąg CPD S.A. w wartościach godziwych w kwocie 13.746 tys. PLN (w tym kwota główna 13.387 tys. PLN, kwota naliczonych odsetek 359 tys. PLN).

Zobowiązania z tytułu pożyczek na 31 grudnia 2010 r. w całości dotyczą pożyczki od spółki zależnej Lakia Enterprises (w tym kwota główna 12.879 tys. PLN, kwota naliczonych odsetek 545 tys. PLN). Oprocentowanie pożyczki wynosi 3M Wibor + marża 0.50%. Pożyczka jest płatna na żądanie pożyczkodawcy.

Zaciągnięta pożyczka nie jest zabezpieczona.

Ekspozycja pożyczki, na ryzyko stopy procentowej oraz umowne daty zmiany oprocentowania na dzień bilansowy przedstawiono poniżej:

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
6 miesięcy lub mniej	13 424	0
	13 424	0

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**11 Odroczony podatek dochodowy****Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Na dzień 1 stycznia 2009	4
Obciążenie/uznanie wyniku finansowego	(4)
Na dzień 31 grudnia 2009	(0)
Naliczonych odsetek od udzielonych pożyczek	1 687
Różnice kursowe	2
Na dzień 31 grudnia 2010	1 689

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Na dzień 1 stycznia 2009	0
Na dzień 31 grudnia 2009	0
Niezafakturowanych kosztów	159
Naliczonych odsetek od niezafakturowanych kosztów	39
Różnice kursowe	13
Na dzień 31 grudnia 2010	211

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego na 31 grudnia 2010**(1 478)****Nieujęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
Na dzień bilansowy nie zostały wykazane następujące aktywa z tytułu podatku		
Straty podatkowe za lata:	1 872	344
2010	1 528	0
2009	291	291
2008	35	35
2007	18	18
Nie ujęte aktywo z tytułu straty	356	65

12 Koszty administracyjne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
Usługi doradcze i wynagrodzenie audytora	1 656	389
Wynagrodzenia	441	0
Nieodliczany VAT	105	0
Pozostałe koszty	200	36
	2 402	425

13 Dywidendy otrzymane od jednostek powiązanych

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
Dywidendy otrzymane od jednostek powiązanych	18 934	0
	18 934	0

Na saldo składa się dywidenda otrzymana od Lakia Enterprise Ltd.

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**14 Przychody i koszty finansowe**

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
Przychody z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek powiązanych (nota 19)	8 876	33
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	1	0
Przychody finansowe	8 877	33
Koszty z tytułu odsetek:		
- Odsetki od jednostek niepowiązanych	13	0
- Odsetki od jednostek powiązanych (nota 19)	206	21
Różnice kursowe netto	178	0
Koszty finansowe	397	21

Na wynik z działalności finansowej wpływają głównie odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym.

15 Podatek dochodowy

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
Podatek bieżący	0	0
Podatek odroczony	1 477	(4)
	1 477	(4)

16 Efektywna stopa podatkowa

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	25 040	(413)
Stawka podatku	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki 19%	(4 758)	78
Dywidenda otrzymana od Spółki zależnej	3 597	0
Różnice trwale od których nie liczono podatku odroczonego	(26)	(19)
Nie ujęte aktywa z tytułu straty podatkowej	(291)	(55)
Podatek razem	(1 477)	4

17 Podstawowe operacyjne przepływy pieniężne

	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2010	12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2009
Zysk/strata przed opodatkowaniem	25 040	(413)
Korekty z tytułu:		
- różnic kursowych	71	0
- wyniku ze zbycia jednostek zależnych	11	0
- kosztów z tytułu odsetek	219	0
- przychodów z tytułu odsetek	(8 877)	0
- zmiana stanu należności	(192)	0
- zmiany stanu zobowiązań handlowych i pozostałych	442	133
	16 714	(280)

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**18 Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki**

Nie wystąpiły.

19 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Celtic Property Developments S.A. nie ma bezpośredniej jednostki dominującej ani jednostki dominującej najwyższego szczebla. Cooperatieve Laxey Worldwide W.A. jest znaczącym inwestorem najwyższego szczebla, wywierającym znaczący wpływ na Spółkę.

CPD S.A. zawiera również transakcje z kluczowym personelem kierowniczym, jednostkami zależnymi oraz pozostałymi jednostkami powiązanymi, kontrolowanymi przez kluczowy personel kierowniczy Spółki.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera następujące salda wynikające z transakcji zawartych z jednostkami powiązanymi:

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
a) Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym		
Koszt wynagrodzeń członków zarządu	110	0
Odpłatne umorzenie akcji	23	0
Łączne należności	35	0
b) Transakcje ze znaczącym inwestorem		
Odpłatne umorzenie akcji	6 072	0
c) Transakcje z jednostkami zależnymi		
Przychody - głównie z tyt. otrzymanych dywidend oraz odsetek		
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	2 243	0
<i>Celtic Investments Ltd</i>	28	0
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	19 637	0
<i>East Europe Property Financing AB</i>	6 553	0
<i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>	50	12
<i>Celtic Property Developments KFT</i>	3	0
<i>Tenth Planet doo</i>	49	0
Koszty - z tyt. odsetek oraz usług zarządczych		
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	206	0
<i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>	50	6
Zobowiązania z tyt. pożyczek		
<i>Celtic Investments Ltd</i>	9	0
<i>Lakia Enterprises Ltd</i>	13 424	0
<i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>	0	2
Należności z tyt. Pożyczek		
<i>Buffy Holdings No1 Ltd</i>	141 091	0
<i>Celtic Investments Ltd</i>	6 828	0
<i>East Europe Property Financing AB</i>	347 277	0
<i>Celtic Asset Management Sp. z o.o.</i>	61	0
<i>Celtic Property Developments KFT</i>	205	0
<i>Tenth Planet doo</i>	4 287	0
d) Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi		
Koszty		
<i>Experior</i>	60	50
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	325	60
Zobowiązania		
<i>Experior</i>	0	12
<i>Kancelaria Radców Prawnych Oleś&Rodzyńkiewicz sp. komandytowa</i>	49	0
Należności		
<i>Braslink Ltd</i>	625	0

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego**20 Wypłata dywidendy**

W 2010 r. i 2009 r. nie wypłacano dywidendy.

21 Zysk (strata) przypadający na jedną akcję

Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą oblicza się przez podzielenie zysku (straty) roku obrotowego przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku obrotowego.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem i w okresach porównywalnych nie wystąpiły czynniki powodujące rozwodnienie. Poniżej przedstawione są dane dotyczące zysku (straty) oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia zysku (straty) na akcję:

	12 miesięcy zakończone	12 miesięcy zakończone
	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Zysk (strata) roku obrotowego	23 563	(409)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	22 386	5 000
Zysk (strata) na akcję (w PLN)	1,05	(0,08)

Rozwodniony zysk na jedną akcję nie różni się od podstawowego zysku na jedną akcję.

Średnia ważona liczba akcji zwykłych dla potrzeb wyliczenia zysku (straty) przypadającej na jedną akcję za 2010 r. została ustalona przy uzgodnieniu zmian w liczbie akcji, które miały miejsce w 2010 r.

22 Połączenie prawne jednostek gospodarczych

Jak wspomniano w informacjach ogólnych w związku z przejęciem Celtic Property Developments Plc, Poen S.A. wyemitowała nowe akcje dla dotychczasowych akcjonariuszy spółki przejętej a także przejął akcje własne, które następnie zostały umorzone.

Na potrzeby rozliczenia powyższej transakcji w księgach Poen S.A. przejęte składniki majątkowe nie stanowią przedsięwzięcia w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 3. Zgodnie z dyspozycją tego standardu transakcja ta została potraktowana jako nabycie zestawu aktywów i zobowiązań w zamian za płatność w postaci akcji własnych. W konsekwencji przejęte aktywa i zobowiązania zostały wycenione według ich wartości godziwych na moment połączenia i w takich wartościach ujęte w księgach spółki przejmującej.

W wyniku przejęcia Celtic Property Developments Plc w księgach jednostki przejmującej (CPD S.A.) rozpoznano następujące

Udziały jednostek zależnych	337 042
Udzielone pożyczki	491 156
Pozostałe aktywa	5 552
Zobowiązania	(15 657)
Akcje własne objęte w wyniku połączenia	500
Przejęte aktywa netto	818 593
Wyemitowane akcje własne	(3 483)
Nabytie akcji własnych w wyniku połączenia	(500)
Nadwyżka odniesiona na kapitał zapasowy	814 610

(Wszystkie kwoty wyrażone są w tys. PLN, o ile nie podano inaczej)

Noty objaśniające do sprawozdania finansowego

23 Zbycie jednostek zależnych

W grudniu 2010 r. miało miejsce zbycie jednostki zależnej New Europe Property Financing AB z siedzibą w Szwecji. Na transakcji zrealizowano stratę w wysokości 11 tys. zł.

24 Segmenty operacyjne

Zgodnie z wymogami MSSF 8 Spółka stanowi i jest uznawana przez Zarząd jako jeden segment operacyjny. W swojej dotychczasowej działalności Spółka nie osiągnęła istotnych przychodów ze sprzedaży.

25 Zatrudnienie w grupach zawodowych w roku obrotowym

Na dzień 31 grudnia 2010 r. Spółka zatrudniała 1 pracownika.

26 Pożyczki i inne świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych spółek handlowych

Spółka nie udzieliła pożyczek i nie zawarła żadnych innych transakcji z członkami Zarządu i organów nadzorczych.

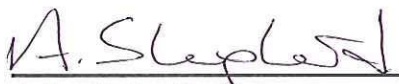
27 Wyplacone lub należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy

	31 grudnia 2010	31 grudnia 2009
Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki wypłacone lub należne za rok obrotowy	590	39

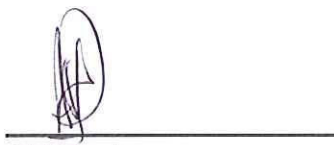
28 Zdarzenia po dniu bilansowym

14 stycznia 2011 r. Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował uchwalone przez udziałowców 20 września 2010 r. obniżenie kapitału zakładowego Celtic Property Developments S.A.

3 lutego 2011 r. p. Krzysztof Cichocki złożył rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej ze skutkiem od dnia 3 marca 2011 r. Nowym członkiem Rady od tej daty został Wiesław Rozlucki.



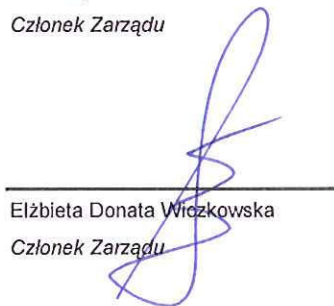
Andrew Morrison Shepherd
Prezes Zarządu



Aled Rhys Jones
Członek Zarządu



Christopher Bruce
Członek Zarządu



Elżbieta Donata Wiozowska
Członek Zarządu

VII. DANE TELEADRESOWE

SIEDZIBA GŁÓWNA:

**Celtic Property Developments S.A.
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa**

tel.: +48 22 544 81 00

fax: +48 22 544 81 01

mail: info@celtic.pl

BIURO WŁOCHY:

Celtic Italy
Piazza Cavour 2
20121 Mediolan

tel.: +39 02 76 20 17.1

fax: +39 02 76 02 06 86

mail: info@celtitaly.it

BIURO WIELKA BRYTANIA:

Celtic Prperty Developments S.A.
Princes House
38 Jermyn Street
SW1Y 6DN Londyn

mail: purcell@celtic.pl

BIURO WĘGRY:

Celtic Prperty Developments S.A.
Bajcsy Zsilinszky 59
Budapeszt 1065

tel.: +36 30 433 54 27

mail: spring@celtic.pl

BIURO CZARNOGÓRA:

Tenth Planet
Donja Lastva
Tivat 85320

tel.: +38 282 684 898

fax: +38 282 684 899

mail: fiona@tenthplanetmontenegro.com

