

5.4.2 As at 31st December, 1989 the net book value of buildings, together with buildings under construction, included above under tangible fixed assets was Z1 m 10,433. No amount is included in respect of land on which the buildings are situated, which is presently state-owned. We are informed by the management of Elwro that they estimate that the market value of the land available for Elwro's use at 31st December, 1989 was Z1 19 billion. We understand from Elwro's management that the possibility may arise within the foreseeable future for Elwro to purchase the land at a discount to market value. The land presently occupied by Elwro amounts to 381 hectares and is held on 99 year leases at a total annual rental of Z1 1 billion.

5.4.3 All tangible fixed assets in the historic cost accounts were revalued during 1988 to the level of prices prevailing at 31st December, 1986, using indices laid down by the Ministry of Finance. Elwro's management has identified to us an inflation index which it considers to be a representative measure of the inflation which Elwro has experienced during the period under review. Using this index, we estimate that the historic cost net assets as at 31st December, 1989 should be increased by Z1 m 360,496 to restate net assets on a current cost basis as at that date, as follows:

	Z1 m	Z1 m
Historic cost net assets as above		57,730
Current cost adjustments in respect of:		
Tangible fixed assets	239,616	
Stocks	120,880	
	<hr/>	360,496
		<hr/>
		418,226
		<hr/>

Translated at Z1 6,470 = US \$ 1 (the exchange rate as at 31st December, 1989) Z1 m 418,226 equals US \$ m 64.6.



5.4.4 Elwro's net assets on a historic cost basis, together with our estimate of net assets restated on a current cost basis, are summarised below:

		1986	31st December,		1989
			1987	1988	
Historic cost					
Net assets	Zl m	<u>6,444</u>	<u>8,856</u>	<u>15,369</u>	<u>57,730</u>
	\$'000	<u>32,608</u>	<u>28,065</u>	<u>30,581</u>	<u>8,923</u>
Estimated current cost					
Net assets	Zl m	<u>9,059</u>	<u>15,667</u>	<u>25,586</u>	<u>418,226</u>
	\$'000	<u>45,838</u>	<u>49,649</u>	<u>50,913</u>	<u>64,641</u>
Exchange rate		<u>197.62</u>	<u>315.54</u>	<u>502.55</u>	<u>6,470.00</u>
(closing)					

5.4.5 We understand that the Polish government is presently finalising proposals which will require enterprises to revalue their fixed assets during April, 1990 to the level of prices as at 1st January, 1990. Indices will be laid down by the Ministry of Finance to calculate the amount of the revaluation. Using indices recently published in draft by the Ministry, Elwro has calculated a revaluation surplus as at 1st January, 1990 of Zl m 89,821. This compares with our calculation of the current cost adjustment in respect of fixed assets of Zl m 239,616 shown in paragraph 5.4.3; this calculation was made using an index to measure inflation which Elwro considered representative of its own experience of inflation. It is understood that the draft indices published by the Ministry are subject to change, pending reliable statistics on inflation as experienced by industrial enterprises.



4.2 Na dzień 31 grudnia 1989r księgowana wartość budynków, razem z budynkami w budowie, włączona powyżej do materialnych środków trwałych wynosiła 10.433 mln zł. Wartości dotyczące należących do państwa gruntów pod budynkami, nie zostały włączone. Kierownictwo Elwro poinformowało nas, że wartość rynkowa tych gruntów na dzień 31 grudnia 1989r wynosiła 19 mld zł.

Od kierownictwa Elwro dowiedzieliśmy się, że w przewidywanej przyszłości Elwro będzie mieć możliwość wykupu tych gruntów po obniżonej cenie rynkowej. Grunty obecnie zajmowane przez Elwro mają 381 hektarów i są dzierżawione na okres 99 lat przy ogólnej cenie dzierżawy 1 mld zł rocznie.

4.3 Wszystkie materialne środki trwale w rachunkach kosztów historycznych w ciągu roku 1988 były przewartościowane do poziomu cen z dnia 31 grudnia 1986r przy użyciu wskaźników ustalonych przez Ministerstwo Finansów. Kierownictwo Elwro przedstawiło nam wskaźnik inflacji, który uważa ono za reprezentatywny miernik inflacji doświadczanej przez Elwro w analizowanym okresie. Wykorzystując ten wskaźnik określamy, że wartość środków

netto w warunkach kosztów historycznych na dzień 31 grudnia 1989r powinna być zwiększona o 360.496 mln zł w celu odtworzenia środków netto na podstawie kosztów bieżących jak w tamtym okresie, w sposób następujący:

	mln zł	mln zł
Koszt historyczny środków netto jak wyżej		57.730
Zmiany w kosztach bieżących w odniesieniu do:		
Materialnych środków trwałych	239.616	
Zapasów	<u>120.880</u>	
		<u>360.496</u>
		<u>418.226</u>

Przy wymianie 6.470 zł = 1 US\$ (kurs wymiany na 31 grudnia 1989r) suma 418.226 mln zł równa jest 64,6 mln US\$.



4.4 Środki netto Elwro na podstawie kosztów historycznych, łącznie z naszym oszacowaniem środków netto odtworzonych na podstawie kosztów bieżących, są podsumowane poniżej:

		31 grudnia			
		1986	1987	1988	1989
Środki netto wg kosztów historycznych	mln zł	<u>6.444</u>	<u>8.856</u>	<u>15.369</u>	<u>57.730</u>
	tys.US\$	<u>32.608</u>	<u>28.065</u>	<u>30.581</u>	<u>8.923</u>
Oszacowane środki netto wg kosztów bieżących	mln zł	<u>9.059</u>	<u>15.666</u>	<u>25.586</u>	<u>418.226</u>
	tys.US\$	<u>45.838</u>	<u>49.649</u>	<u>50.913</u>	<u>64.641</u>
Kurs wymiany (na koniec roku)		<u>197,62</u>	<u>315,64</u>	<u>502,55</u>	<u>6.470,00</u>

4.5 Dowiedzieliśmy się, że polski Rząd kończy obecnie przygotowanie dokumentów, które będą wymagały od przedsiębiorstw przewartościowania ich środków trwałych w ciągu kwietnia 1990r do poziomu cen z 1 lutego 1990r. Ministerstwo Finansów ogłosi wskaźniki do obliczania kwoty przewartościowania. Wykorzystując wskaźniki opublikowane ostatnio przez Ministerstwo w projekcie, Elwro obliczyło różnicę wynikającą z przewartościowania na dzień 1 lutego 1990r w wysokości 89.821 mln zł. Jest to porównywalne z naszym wyliczeniem zmiany kosztów bieżących w odniesieniu do środków trwałych w wysokości 239.616 mln zł, co zostało przedstawione w paragrafie 4.3; przy czym obliczenie było dokonane przy wykorzystaniu wskaźnika do określenia inflacji, który Elwro uznało za reprezentatywny dla własnego doświadczenia z inflacją. Dowiedzieliśmy się, że zaproponowane przez Ministerstwo wskaźniki mogą się zmienić po uzyskaniu wiarygodnej statystyki dotyczącej inflacji jakiej doświadczyły przedsiębiorstwa przemysłowe.