



POLNORD SA

RAPORT ROCZNY

ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU

ZAWIERAJĄCY SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z

MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

GDYNIA, 23 MARCA 2015 R.

NA RAPORT ROCZNY SKŁADA SIĘ:

- A. LIST PREZESA ZARZĄDU
- B. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI POLNORD SA W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO 31 GRUDNIA 2014 ROKU
- C. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO 31 GRUDNIA 2014 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
- D. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO POLNORD SA ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO 31 GRUDNIA 2014 ROKU
- E. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH
- F. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO POLNORD SA ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO 31 GRUDNIA 2014 ROKU

A. LIST PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Państwo,

W imieniu własnym oraz Zarządu Polnord SA przedstawiam Raport Polnord SA za rok 2014. Dokument ten kieruję do naszych akcjonariuszy, obligatariuszy, uczestników rynku kapitałowego i finansowego oraz pozostałych interesariuszy, w tym w szczególności, Klientów i pracowników.

Grupa Kapitałowa Polnord prowadzi swoją działalność na polskim rynku deweloperskim. Rynek ten jest silnie związany z sytuacją gospodarczą kraju. Czynniki stymulujące rynek mieszkaniowy w 2014 roku były m. in. niskie stopy procentowe, stabilne ceny oraz duży wybór oferowanych lokali, jak również program Mieszkanie dla Młodych. W 2014 roku utrzymał się odpływ kapitału z niskooprocentowanych depozytów na rynek nieruchomości.

Polnord realizuje projekty deweloperskie poprzez spółki celowe, które zawiązuje samodzielnie lub z partnerami.

Grupa Kapitałowa Polnord w 2014 roku zawarła 1.252 umowy sprzedaży lokali, co stanowi najlepszy wynik w historii Grupy. Najlepszym kwartałem roku okazał się czwarty kwartał, w którym podpisano 329 umów.

Grupa zrealizowała założone plany sprzedażowe i dokonała znacznej redukcji zadłużenia netto. W 2015 roku Polnord będzie kontynuował dotychczasową strategię.

W 2014 roku spółki z Grupy Polnord przekazały Klientom 951 mieszkań. Najwięcej wydań lokali odnotowano na projektach zrealizowanych w Warszawie i Trójmieście, na których Polnord koncentruje swoje działania deweloperskie i sprzedażowe.

W 2014 r. spółki z Grupy wprowadziły do sprzedaży 3 nowe inwestycje oraz 7 inwestycji będących kolejnymi etapami realizowanych projektów. Projekty uruchomione w 2014 r. pozwoliły na zwiększenie oferty o 1.385 lokali o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej blisko 73 tys. m².

Na koniec 2014 roku Grupa Kapitałowa Polnord była w trakcie realizacji 14 projektów mieszkaniowych realizowanych przez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane przez Polnord. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM) realizowanych projektów wynosi blisko 107 tys. m², w ramach której przewidziane jest wybudowanie ponad 2.000 mieszkań. Na dzień 31.12.2014 r. w ofercie Grupy znajdowało się 1.451 lokali.

Aby utrzymać, a nawet zwiększyć tempo sprzedawanych mieszkań, uruchamiane będą nowe projekty. Naszym celem jest osiągnięcie w 2015 roku sprzedaży na poziomie ok. 1.500 mieszkań. Do końca 2015 roku Grupa planuje rozpocząć realizację kolejnych 20 nowych inwestycji deweloperskich lub kolejnych etapów aktualnie realizowanych o łącznej powierzchni blisko 140 tys. m², przekładających się na ponad 2.500 mieszkań.

Polnord SA wypracował zysk netto w wysokości 13.813 tys. zł oraz osiągnął przychody ze sprzedaży na poziomie 37.927 tys. zł.

W 2014 r. zysk netto Grupy Kapitałowej Polnord wyniósł 20.457 tys. zł zaś przychody ze sprzedaży 183.188 tys. zł.

Rok 2014 to kolejny okres wielu zmian, wyzwań i sukcesów. To rok kontynuacji działań zmierzających do optymalizacji efektywności struktury organizacyjnej i kosztowej Grupy oraz obniżenia zadłużenia. Efekty tych wysiłków widoczne są w systematycznej racjonalizacji kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży oraz w obniżeniu poziomu zadłużenia Grupy.

W celu dalszego, istotnego ograniczenia kosztów podejmujemy również starania zmierzające do upłynnienia aktywów, które nie wpisują się w działalność podstawową Grupy oraz przyjętą strategię.

Korzystając z okazji, chciałbym podziękować wszystkim Pracownikom i Współpracownikom Grupy Kapitałowej Polnord, których zaangażowanie i profesjonalizm umożliwiły osiągnięcie dobrych wyników w minionym roku. Dziękuję również naszym akcjonariuszom, obligatariuszom i partnerom biznesowym za okazane zaufanie i życzę równie owocnej współpracy w bieżącym roku.

Proszę przyjąć zapewnienie, że dołożymy wszelkich starań, aby w dalszym ciągu dążyć do osiągnięcia pozycji lidera na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz maksymalizacji wartości Spółki w interesie jej wszystkich akcjonariuszy.

Z wyrazami szacunku,

Piotr Wesołowski

Prezes Zarządu Polnord SA

**B. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI POLNORD SA W OKRESIE OD 1
STYCZNIA 2014 ROKU DO 31 GRUDNIA 2014 ROKU**

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	7
I INFORMACJE OGÓLNE	9
1. WPROWADZENIE – INFORMACJE O SPÓŁCE	10
2. OTOCZENIE RYNKOWE	11
3. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	12
4. WYBRANE DANE FINANSOWE	13
5. PODSUMOWANIE DZIAŁAŃ 2014 ROKU - REALIZACJA STRATEGII	13
6. POLITYKA DYWIDENDY	14
7. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	14
8. WŁADZE SPÓŁKI	19
9. WYNAGRODZENIE I NARODY PIENIĘŻNE WYPŁACONE, NALEŻNE ZARZĄDOWI I RADZIE NADZORCZEJ SPÓŁKI	24
10. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	24
II DZIAŁALNOŚĆ POLNORD SA	29
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	29
2. UZALEŻNIENIE SPÓŁKI OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	29
3. SPRZEDAŻ GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ PROJEKTY ROZPOCZĘTE W 2014 ROKU	29
4. PROJEKTY PLANOWANE DO URUCHOMIENIA	31
5. ZAKUP GRUNTÓW	33
III INFORMACJE FINANSOWE	34
1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – KOMENTARZ	34
2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) – KOMENTARZ	35
3. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	40
4. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	40
5. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	40
IV POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	41
1. INNE ISTOTNE WYDARZENIA W ROKU 2014	41
2. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	43
3. INFORMACJA O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	46
4. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	47

5. ZADŁUŻENIE POLNORD SA	48
6. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH KREDYTOWYCH	49
7. INFORMACJE O UDZIELONYCH, OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH ORAZ GWARANCJACH	49
8. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK	50
9. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	52
10. INFORMACJĘ O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH	52
11. INFORMACJE O ODDZIAŁACH	52
12. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	52
13. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	52
14. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	54
V OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	55
1. ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY	55
2. ZAKRES, W JAKIM SPÓŁKA ODSTĄPIŁA OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ TEGO ODSTĄPIENIA	55
3. SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA	57
4. SKŁAD OSOBOWY, JEGO ZMIANY W OKRESIE I ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW	58
5. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	63
6. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE ZNACZNE PAKIETY AKCJI	64
7. POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE	66
8. OGRANICZENIA ODNOŚNIE WYKONYWANIA PRAW GŁOSU, TAKICH JAK OGRANICZENIE WYKONYWANIA PRAW GŁOSU PRZEZ POSIADACZY OKREŚLONEJ CZĘŚCI LUB LICZBY GŁOSÓW OGRANICZENIA CZASOWE DOTYCZĄCE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU LUB ZAPISY, ZGODNIE Z KTÓRYMI, PRZY WSPÓŁPRACY SPÓŁKI, PRAWA KAPITAŁOWE ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI SĄ ODDZIELONE OD POSIADANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	66
9. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI	67
10. ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI	67

I INFORMACJE OGÓLNE

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści, takie jak „Spółka”, „Polnord SA”, „Polnord”, „Spółka Dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki Polnord SA, natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa Polnord” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Polnord SA oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Określenie „Raport” odnosi się do niniejszego Raportu rocznego Polnord SA za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r., zaś „Sprawozdanie Zarządu” dotyczy Sprawozdania Zarządu z działalności Polnord SA w okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r., a „Sprawozdanie finansowe” oznacza Sprawozdanie finansowe Polnord SA za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Sprawozdanie finansowe zawiera połączone dane finansowe Polnord SA oraz Polnord SA Finanse Spółka jawna (dawniej Surplus Sp. z o.o. Domitus Spółka jawna) za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014 r. i okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze (przekształcone) na dzień 31.12.2013 r. i 31.12.2012 r. oraz za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. Spółka Polnord SA Finanse Spółka jawna pełni funkcję centrum finansowania Grupy Kapitałowej Polnord, tj. udziela pożyczek spółkom z Grupy i optymalizuje przepływy finansowe pomiędzy nimi. W dniu 26.11.2013 r. Polnord wniósł do spółki Polnord SA Finanse Spółka jawna, wkład niepieniężny w postaci wierzytelności przysługujących Polnord z tytułu pożyczek udzielonych spółkom celowym z Grupy Kapitałowej Polnord i spółkom powiązanym, działającym na terytorium Polski. W roku 2014 Spółka dokonała kompleksowej analizy regulacji zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej („MSSF”) pod kątem ujmowania przychodów finansowych generowanych w roku obrotowym przez spółkę Polnord SA Finanse Spółka jawna w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Polnord SA.

Zgodnie z przeprowadzoną przez Spółkę analizą aportu aktywów (pożyczek udzielonych) przez Polnord SA do Polnord SA Finanse Spółka Jawna pod kątem ujęcia zgodnie z MSR 39 (par. 20), w momencie przekazania aktywów nie nastąpiła utrata kontroli nad tymi aktywami przez Polnord SA. W związku z powyższym pożyczki te i związane z nimi korzyści powinny w dalszym ciągu być prezentowane w sprawozdaniu finansowym Polnord SA. Na podstawie przeprowadzonej analizy oraz interpretacji MSR 39, Spółka uznała, że Polnord SA Finanse Spółka jawna nie ma możliwości niezależnego, jednostronnego zbycia pożyczek (uzyskanych od Polnord) do niepowiązanej strony trzeciej. W takim przypadku, Polnord SA zachowuje kontrolę, a co za tym idzie, zgodnie z MSR 39 par. 20, w dalszym ciągu ujmuje składnik aktywów finansowych w stopniu w jakim utrzymuje zaangażowanie w składnik aktywów finansowych.

Dla uzyskania pełnego obrazu działalności Polnord SA, niniejszy Raport winien być analizowany łącznie ze Skonsolidowanym raportem rocznym za 2014 r.

1. WPROWADZENIE – INFORMACJE O SPÓŁCE

Polnord SA jest jedną z najbardziej doświadczonych w Polsce firm na rynku budowlanym i deweloperskim. Spółka powstała w 1977 roku jako generalny wykonawca eksportu budownictwa. W 1988 roku przyjęła nazwę Polnord. W 1999 roku wprowadzono akcje Spółki do obrotu na parkiecie głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. W 2014 r. Spółka wchodziła w skład indeksu WIG 50 oraz WIG-Deweloperzy.

Począwszy od 2007 roku podstawowym przedmiotem działalności Grupy Polnord jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Polnord realizuje projekty deweloperskie poprzez spółki celowe, które zawiązuje samodzielnie lub z partnerami. Grupa Polnord prowadzi działalność głównie na rynku polskim (przede wszystkim na terenie Warszawy, Trójmiasta, Olsztyna, Szczecina, Łodzi i Wrocławia) oraz w niewielkim i zanikającym stopniu na rynku rosyjskim.

Celem Spółki jest maksymalizacja jej wartości w interesie akcjonariuszy poprzez budowanie pozycji lidera na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Zgodnie ze strategią, Grupa Polnord konsekwentnie dąży do zwiększenia wolumenów sprzedanych mieszkań, skupienia działalności na segmencie nieruchomości mieszkaniowych (głównie w Warszawie i Trójmieście), obniżenia kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży oraz obniżenia poziomu zadłużenia.

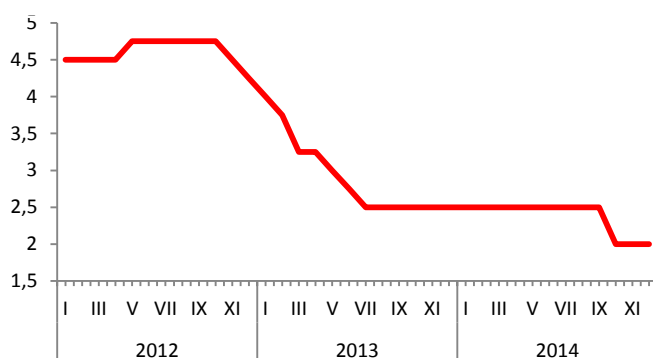
Polnord SA jest członkiem-założycielem Polskiego Związku Firm Deweloperskich („PZFD”), którego celem jest promowanie kodeksu dobrych praktyk w relacji klient – deweloper. Polnord SA nieprzerwanie od 2000 roku posiada Certyfikat Dewelopera – świadectwo profesjonalizmu i gwarancję rzetelności w działaniu na rzecz klienta, przyznawanym przez PZFD.

Grupa Polnord posiada jeden z największych, wśród polskich deweloperów, banków ziemi. Wykorzystując doświadczenie w działalności inwestycyjnej i deweloperskiej, Polnord poprzez spółki celowe zrealizował projekty m. in. w Warszawie (osiedla Dobry Dom i Śródmieście Wilanów przy ul. Kazachskiej oraz Królewskie Przedmieście w Alei Rzeczypospolitej na Polach Wilanowskich), Łodzi (kompleks City Park przy ul. Żeligowskiego), Gdańsku (osiedla Ostoja Myśliwska na Morenie oraz 2 Potoki przy ul. Czerwińskiego/Przywidzkiej, Dwa Tarasy I przy ul. Przemyskiej/Płockiej), Sopocie (Sopocka Rezydencja przy ul. Łokietka), Olsztynie (Osiedle Tęczowy Las) i Szczecinie (Ku Słońcu przy ul. Kazimierskiej).

2. OTOCZENIE RYNKOWE

Całoroczne rezultaty rynku mieszkaniowego w 2014 roku pod względem skali sprzedaży i wprowadzonych do sprzedaży mieszkań, w porównaniu z poprzednimi latami można uznać za rekordowe. Sprzedaż lokali wzrosła o 20% w porównaniu z 2013 rokiem, zaś liczba wprowadzonych do sprzedaży mieszkań wzrosła o 50%. Dodatkowo, według wstępnych danych GUS, deweloperzy rozpoczęli w całej Polsce budowę 64,3 tys. mieszkań, czyli o ponad 30% więcej niż w 2013 roku. Niskie stopy procentowe, stabilne ceny oraz duży wybór oferowanych lokali to czynniki stymulujące popyt. W 2014 roku utrzymał się odpływ kapitału z niskooprocentowanych depozytów na rynek nieruchomości. Klienci kupowali lokale w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych oraz na cele inwestycyjne – pod wynajem. Indeks zmian cen dla wszystkich miast wskazuje stabilizację cen mieszkań. W poszczególnych miastach sytuacja była jednak odmienna. Czynnikiem wpływającym na poziom cen mieszkań były limity cenowe, pozwalające na skorzystanie z programu rządowego Mieszkanie dla Młodych („Program MdM”).

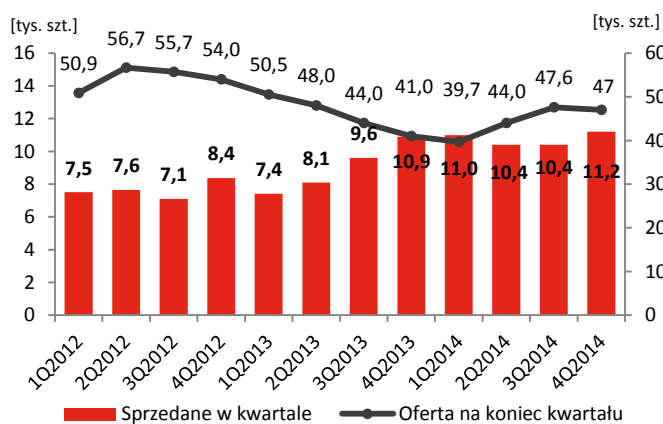
Wykres 1. Stopa referencyjna NBP w latach 2012-2014 [%]



Źródło: REAS

wchodzącej, w tym samym czasie, w życie Rekomendacji S III zostały zniwelowane. Najwięcej dopłat trafiło do Warszawy, gdzie kupujący uzyskali 56 mln zł dopłat oraz do Gdańska, gdzie wartość dopłat wyniosła ponad 33 mln zł.

Wykres 2. Liczba mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie, Trójmieście, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi w latach 2012-2014



Źródło: NBP

IV kwartale przez nabywców, zaciągających kredyt z 5% wkładem własnym.

własnego dla osób, kupujących pierwsze własne mieszkanie na rynku pierwotnym.

Sprzedaż mieszkań, dla niżej wskazanych sześciu rynków, w okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wyniosła 43 tys. lokali. Istotny wpływ na popyt miało wejście w życie od 2014 roku Rekomendacji S III. Z ofert banków wycofano kredyty hipoteczne w wysokości 100% ceny nieruchomości. Od 2014 roku wkład własny klientów wynosił minimum 5% wartości mieszkania, a od 2015 roku wysokość wymaganego wkładu wzrosła do 10%. W 2014 roku na rynek mieszkaniowy istotny wpływ miał Program MdM. Konsekwencje

Nabywcy wykorzystywali dopłaty do wkładu własnego w tych miastach, gdzie limit cenowy był zbliżony do średniej ceny mieszkania na rynku. Miało to miejsce w Gdańsku, Poznaniu i Łodzi. W miastach, w których limit był niski i niewielka część oferty spełniała wymogi programu, wpływ programu na rynek wynikał z prób dopasowania cen mieszkań do obowiązujących limitów. O dobrej sprzedaży nie decydowała możliwość uzyskania kredytu z dopłatą a kupno mieszkania w atrakcyjnej, niskiej cenie. Taka sytuacja miała miejsce w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu.

W I kwartale 2014 roku miały miejsca transakcje dokonywane przez osoby, które czekały na uruchomienie Programu MdM, a w

Drugim programem o istotnym znaczeniu dla rynku nieruchomości będzie „Fundusz Mieszkań na Wynajem”. Program przygotowany przez rząd we współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego („BGK”) przewiduje zainwestowanie 5 mld zł w zakup nieruchomości z przeznaczeniem na wynajem. Portfel funduszu ma docelowo obejmować 20 tys. lokali, w tym całe budynki, które fundusz planuje nabyć od deweloperów. Pod koniec 2014 r. BGK zakupił pierwszy budynek mieszkalny, w ramach programu, w Poznaniu. Pierwsi najemcy mogą wynająć mieszkanie od marca 2015 r.

3. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Polnord dąży do maksymalizacji wartości Spółki, w interesie jej akcjonariuszy, poprzez budowanie pozycji lidera na rynku nieruchomości mieszkaniowych i optymalizację działalności operacyjnej. Spółka konsekwentnie realizuje przyjętą pod koniec 2012 roku strategię opartą na czterech następujących filarach:

Istotny wzrost wolumenu sprzedawanych mieszkań

Celem strategicznym Grupy jest osiągnięcie rocznej sprzedaży na poziomie 1.500 lokali. W związku z tym niezbędne jest dynamiczne rozszerzanie oferty. Polnord wciąż poszukuje nowych możliwości inwestycyjnych, które umożliwią zwiększenie poziomu sprzedaży. Spółka jest zainteresowana zakupem gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach, m.in. w Warszawie i Trójmieście oraz rozpoczyna nowe, wysokomarżowe inwestycje wspólnie z partnerami biznesowymi.

Koncentracja działań na rynku mieszkaniowym

Polnord koncentruje swoją działalność na projektach mieszkaniowych na rynku polskim, w szczególności w obrębie aglomeracji warszawskiej i trójmiejskiej. Są to bardzo chłonne i dynamicznie rozwijające się rynki, które umożliwiają prowadzenie rentownych projektów deweloperskich. Szerokie kompetencje Spółki oraz znajomość rynków lokalnych stanowią o przewadze konkurencyjnej Polnordu.

Racjonalizacja kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży

Po okresie istniej redukcji kosztów, obecnie Spółka skupia się na dalszej racjonalizacji kosztów działalności, w szczególności kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży. Celem Grupy w 2014 r. było obniżenie kosztów sprzedaży oraz ogólnego zarządu do poziomu 28 mln zł rocznie, a obecnie celem tym jest ustabilizowanie tych kosztów na stałym poziomie w relacji do liczby sprzedawanych mieszkań.

Redukcja zadłużenia

Celem strategicznym Zarządu Polnord jest istotne obniżenie poziomu zadłużenia Grupy. Środki na redukcję zadłużenia będą pochodziły przede wszystkim z wpływów wynikających ze zwiększonego tempa sprzedaży mieszkań, zbycia aktywów nieoperacyjnych, niewpisujących się w podstawową działalność Spółki oraz z otrzymywanych odszkodowań. Zarząd Spółki zakładał obniżenie zadłużenia netto Grupy do poziomu 425 mln zł na koniec 2014 roku i ten cel został wykonany. W 2015 r. Zarząd planuje obniżenie zadłużenia o kolejne 50 mln zł.



4. WYBRANE DANE FINANSOWE

Tabela 1. Wybrane jednostkowe dane finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE - JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Przychody ze sprzedaży	37 927	56 228	9 053	13 353
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	35 543	29 458	8 484	6 996
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	14 847	(34 187)	3 544	(8 119)
Zysk (strata) brutto	808	(131 534)	193	(31 236)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	14 744	(104 664)	3 519	(24 855)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	13 813	(111 004)	3 297	(26 360)
BILANS	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Kapitał własny	1 083 028	1 073 580	254 095	258 869
Zobowiązania długoterminowe	684 042	649 389	160 487	156 585
Zobowiązania krótkoterminowe	179 903	169 239	42 208	40 808
Aktywa trwałe	1 482 364	1 419 551	347 785	342 291
Aktywa obrotowe	455 409	462 656	106 846	111 559
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	9 200	10 001	2 158	2 412
Suma aktywów	1 946 973	1 892 208	456 789	456 262

5. PODSUMOWANIE DZIAŁAŃ 2014 ROKU - REALIZACJA STRATEGII

Koncentracja działań na rynku mieszkaniowym oraz wzrost wolumenu sprzedawanych mieszkań

Na koniec 2014 roku Grupa Kapitałowa Polnord była w trakcie realizacji 14 projektów mieszkaniowych realizowanych przez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane przez Polnord. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM) realizowanych projektów wynosi blisko 107 tys. m², w ramach której przewidziane jest wybudowanie ponad 2.000 mieszkań. Do końca 2015 roku Grupa planuje rozpocząć realizację kolejnych 20 nowych inwestycji deweloperskich lub kolejnych etapów aktualnie realizowanych o łącznej powierzchni blisko 140 tys. m², przekładających się na ponad 2.500 mieszkań.

Zgodnie z MSSF, przychody ze sprzedaży rozpoznawane są w wyniku finansowym w momencie wydania lokali, co nie odzwierciedla w pełni aktywności Grupy w prezentowanym okresie. Wyniki aktywności Grupy w 2014 r. zostały przedstawione w Skonsolidowanym raporcie rocznym za 2014 r. w rozdziale I, pkt. 4 Sprawozdania Zarządu.

Przychody osiągnięte przez Polnord są pochodną działalności operacyjnej spółek zależnych.

Obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży

Niezależnie od intensyfikacji działań sprzedażowych kontynuowane są działania prowadzące do obniżenia kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży Grupy. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu Grupy w 2014 r. wyniosły 26.939 tys. zł wobec 26.184 tys. zł w 2013 r.

W Polnord koszty ogólnego zarządu i sprzedaży wyniosły 31.286 tys. zł i ukształtowały się na poziomie z roku ubiegłego.

Redukcja zadłużenia

Na dzień 31.12.2014 r. zadłużenie finansowe netto Grupy (Polnord SA i spółek w 100% zależnych) wykazane w skonsolidowanym bilansie wyniosło 427.759 tys. zł, zaś na 31.12.2013 r. zadłużenie netto osiągnęło poziom 498.839 tys. zł, co oznacza spadek zadłużenia o 71.080 tys. zł na przestrzeni 2014 r.

Zadłużenie odsetkowe Polnord netto na dzień 31.12.2014 r. wyniosło 344.365 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2013 r. 334.418 tys. zł.

6. POLITYKA DYWIDENDY

W zakresie polityki dywidendy Zarząd Spółki kieruje się zasadą realizowania wypłat stosownie do wielkości wypracowanego zysku i sytuacji finansowej Spółki. Intencją Spółki jest regularne wypłacanie dywidendy w przyszłości. Zarząd, zgłaszając propozycje dotyczące możliwości wypłaty dywidendy, uwzględnia konieczność zapewnienia Spółce płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju działalności. Na datę Raportu, Zarząd Spółki nie planuje rekomendować wypłaty dywidendy za lata 2014-2016.

W ostatnich trzech latach obrotowych (2011-2013) Spółka nie wypłacała dywidendy, co było związane z decyzją o pozostawieniu w Spółce środków na inwestycje i rozwój działalności oraz z zabezpieczeniem płynności finansowej.

W prezentowanym okresie Polnord nie deklarował i nie wypłacał dywidendy. W dniu 14.05.2014 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki przeznaczyło zysk netto Polnord SA za 2013 rok w całości na kapitał zapasowy.

7. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

W skład Grupy Kapitałowej Polnord wchodzi Polnord SA jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014 r. i obejmuje okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2013 r. i 31.12.2012 r. oraz za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Czas trwania Polnord SA oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.12.2014 r. jest nieoznaczony.

Tabela 2. Podstawowe dane Spółki

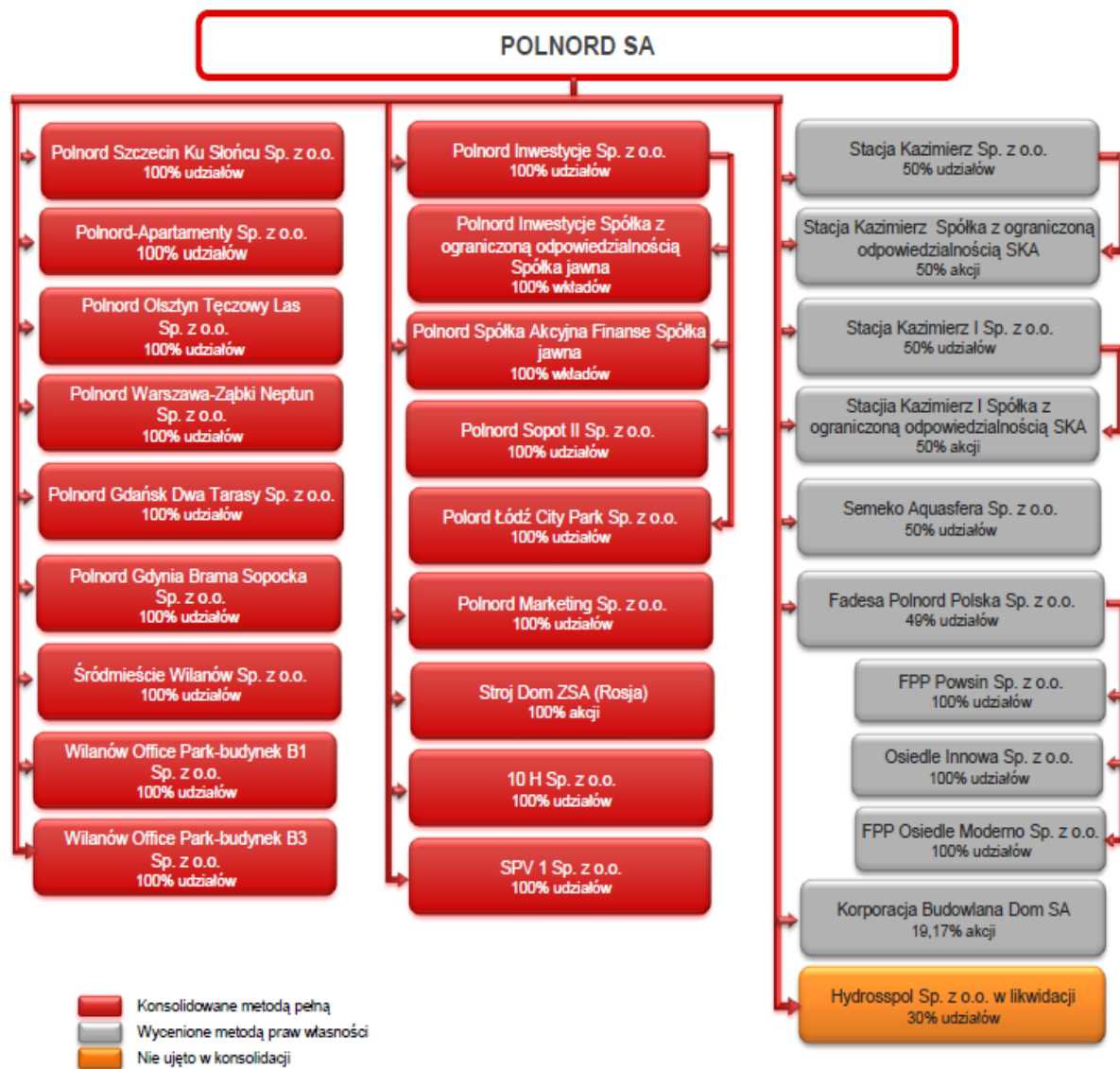
Pełna nazwa (firma)	POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba	81-310 Gdynia, ul. Śląska 35/37
KRS	0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP	583-000-67-67
Numer Identyfikacji REGON	000742457
Zarejestrowany kapitał zakładowy	65.266.054 zł (w pełni opłacony)
PKD	6810 Z - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Strona www	www.palnord.pl

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31.12.2014 r. zostały przedstawione w rozdziale VI pkt. 2 Sprawozdania finansowego.

7.1. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH EMITENTA Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ OKREŚLENIE JEGO GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH (PAPIERY WARTOŚCIOWE, INSTRUMENTY FINANSOWE, WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE ORAZ NIERUCHOMOŚCI), W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA JEGO GRUPĄ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA

Poniżej zaprezentowany został schemat powiązań organizacyjno-kapitałowych Polnord na dzień 31.12.2014 r.

Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA



Szczegółowy opis zasad sporządzania Sprawozdania finansowego został przedstawiony w rozdziale VI, pkt. 5 Sprawozdania finansowego.

Z uwagi na zmiany standardów rachunkowości, w tym w szczególności MSSF 11 w zakresie konsolidacji metodą proporcjonalną, z dniem 01.01.2014 r. Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z jej spółkami zależnymi („Fadesa”) konsolidowane są metodą praw własności.

Ponadto konsolidacją metodą praw własności została objęta również spółka Korporacja Budowlana Dom SA.

7.2. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY JEDNOSTEK GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI

W 2014 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno- kapitałowych:

Tabela 3. Zmiany w powiązaniach organizacyjno-kapitałowych Grypy Kapitałowej Polnord

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Surplus Sp. z o.o. SKA	<p><i>Przekształcenie spółki w spółkę jawną</i></p> <p>W dniu 16.01.2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Surplus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo - Akcyjna podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia Surplus Sp. z o.o. SKA w spółkę jawną. Przekształcenie nastąpiło z dniem 29.01.2014 r., tj. z chwilą zarejestrowania przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego spółki jawnej powstałej w wyniku przekształcenia Surplus Sp. z o.o. SKA.</p>
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	<p><i>Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego</i></p> <p>W dniu 20.01.2014 r. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenie kapitału zakładowego Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 1.050.000,00 zł, tj. o kwotę 1.000.000,00 zł poprzez utworzenie 10.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy, zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. z dnia 29.11.2013 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki.</p>
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	<p><i>Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego</i></p> <p>W dniu 28.03.2014 r. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenie kapitału zakładowego Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z kwoty 16.600.000,00 zł do kwoty 25.000.000,00 zł, tj. o kwotę 8.400.000,00 zł w drodze ustanowienia 168.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 8.400.000,00 zł, zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z dnia 20.03.2014 r.</p> <p>Nowo ustanowione udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki przysługiwały dotychczasowym wspólnikom w stosunku do ich dotychczasowych udziałów i nie wymagały objęcia.</p>
Surplus Sp. z o.o. Domitus SKA	<p><i>Przekształcenie spółki w spółkę jawną</i></p> <p>W dniu 11.04.2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Surplus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Domitus Spółka Komandytowo - Akcyjna podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia Surplus Sp. z o.o. Domitus SKA w spółkę jawną. Przekształcenie nastąpiło z dniem 13.05.2014 r., tj. z chwilą zarejestrowania przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego spółki jawnej powstałej w wyniku przekształcenia Surplus Sp. z o.o. Domitus SKA.</p>

Polnord Sopot II Sp. z o.o.	<i>Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego</i>	W dniu 03.07.2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Polnord Sopot II Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 25.173.500,00 zł do kwoty 25.273.500,00 zł, to jest o 100.000,00 zł poprzez utworzenie 1.000 nowych udziałów, każdy o wartości nominalnej po 100,00 zł, które zostały objęte w całości przez jedynego wspólnika, tj. Polnord SA. W dniu 21.08.2014 r. podwyższenie kapitału zakładowego Polnord Sopot II Sp. z o.o. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	<i>Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego</i>	W dniu 10.06.2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo - Akcyjna podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 10.133.000,00 zł, tj. o 10.083.000,00 zł, w drodze emisji 20.166 nowych akcji serii C o wartości nominalnej 500,00 zł. Nowe akcje serii C zostały objęte przez dotychczasowych wspólników po 50%. W dniu 10.07.2014 r. podwyższenie kapitału zakładowego Stacji Kazimierz Sp. z o.o. SKA zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
SPV 1 Sp. z o.o.	<i>Rejestracja nowej spółki</i>	W dniu 04.08.2014 r. zawiązana została spółka SPV 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 zł (100 udziałów po 50,00 zł każdy). Wszystkie udziały objął i pokrył wkładem pieniężnym jedyny wspólnik Polnord SA. Spółka została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25.08.2014 r.
Surplus Sp. z o.o.	<i>Rejestracja zmiany firmy spółki</i>	W dniu 12.09.2014 r. została zarejestrowana zmiana firmy spółki z Surplus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na Polnord Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
Surplus Domitus Spółka Jawna Sp. z o.o.	<i>Rejestracja zmiany firmy spółki</i>	W dniu 30.09.2014 r. została zarejestrowana zmiana firmy spółki z Surplus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Domitus Spółka Jawna na Polnord Spółka Akcyjna Finanse Spółka Jawna.
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	<i>Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego</i>	W dniu 08.12.2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 1.050.000,00 zł do kwoty 1.100.000,00 zł, tj. o kwotę 50.000,00 zł poprzez utworzenie 500 nowych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy, które zostały objęte w całości przez jedynego wspólnika, tj. Polnord SA. W dniu 16.12.2014 r. podwyższenie kapitału Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Polnord Sopot II Sp. z o.o.	<i>Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego</i>
	W dniu 08.12.2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Polnord Sopot II Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 25.273.500,00 zł do kwoty 25.323.500,00 zł, to jest o 50.000,00 zł poprzez utworzenie 500 nowych udziałów, każdy o wartości nominalnej po 100,00 zł, które zostały objęte w całości przez jedynego wspólnika, tj. Polnord SA. W dniu 16.12.2014 r. podwyższenie kapitału Polnord Sopot II Sp. z o.o. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
Surplus Sp. z o.o. Spółka Jawna	<i>Rejestracja zmiany firmy spółki</i>
	W dniu 09.12.2014 r. została zarejestrowana zmiana firmy spółki z Surplus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna na Polnord Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna.
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	<i>Zmiana jedynego wspólnika</i>
	W dniu 19.12.2014 r. dotychczasowy jedyny wspólnik Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., tj. Polnord SA dokonał sprzedaży 100% udziałów spółki Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. na rzecz Polnord Inwestycje Sp. z o.o.
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	<i>Zmiana jedynego wspólnika</i>
	W dniu 19.12.2014 r. dotychczasowy jedyny wspólnik Polnord Sopot II Sp. z o.o., tj. Polnord SA dokonał sprzedaży 100% udziałów spółki Polnord Sopot II Sp. z o.o. na rzecz Polnord Inwestycje Sp. z o.o.
Korporacja Budowlana Dom SA	<i>Zwiększenie zaangażowania kapitałowego</i>
	W dniu 22.12.2014 r. Polnord nabył, w trybie art. 22 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 06.12 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, 145.361 sztuk akcji spółki Korporacja Budowlana Dom SA. Polnord posiada 1.902.656 akcji spółki, stanowiących 19,17% w kapitale zakładowym spółki.

Nie miały miejsca inne niż wskazane powyżej, główne inwestycje krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowe dokonane poza grupą jednostek powiązanych. Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe oraz obligacje. Podstawowym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków na finansowanie działalności Spółki oraz Grupy, co zostało szerzej przedstawione w rozdziale IV.

Na dzień 31.12.2014 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Polnord w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Polnord w kapitałach tych jednostek.

Po dniu bilansowym nie miały miejsca żadne zmiany w powiązaniach organizacyjno – kapitałowych.

7.3. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ I GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

W 2014 r. nie zostały zmienione zasady zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową.

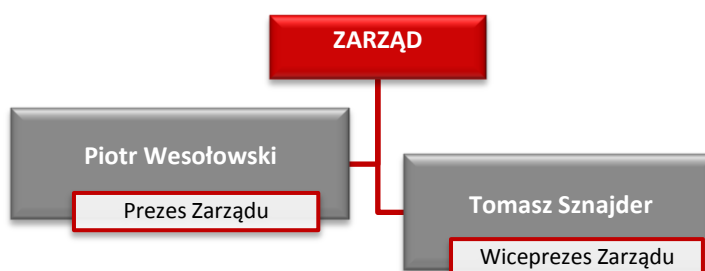
7.4. SPÓŁKI WYŁĄCZONE Z KONSOLIDACJI

W Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie ujęto spółki HYDROSSPOL Sp. z o.o. w likwidacji, która zaprzestała działalności. Dane finansowe tej spółki są nieistotne w stosunku do całości Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

8. WŁADZE SPÓŁKI

Zarząd Polnord SA

Skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień 31.12.2014 r. przedstawiał się następująco:



Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki może liczyć od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 14.05.2014 r. powołała na kolejną, trzyletnią kadencję, dotychczasowych członków Zarządu Spółki czyli Pana Piotra Wesołowskiego oraz Pana Tomasza Sznajdera. Panu Piotrowi Wesołowskiemu została powierzona funkcja Prezesa Zarządu, zaś Panu Tomaszowi Sznajderowi powierzono funkcję Wiceprezesa Zarządu.

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Raportu nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Krótką charakterystyka Członków Zarządu:

Piotr Wesołowski – Prezes Zarządu

Absolwent Wyższej Szkoły Wychowania Fizycznego w Gdańsku. Z branżą budowlaną związany od ponad 20 lat. W 1991 roku założył spółkę UNI-BUD MARMURY, w której objął funkcję Prezesa Zarządu. Udziały w spółce zbył w kwietniu 2005 r., a następnie założył spółkę WES-BUD Nieruchomości i pod tym szyldem zajmował się działalnością deweloperską, aż do objęcia stanowiska Wiceprezesa Zarządu Polnord. Od dnia 08.11.2012 r. pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki, zaś w okresie od 24.06.2005 r. do 07.11.2012 r. pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Tomasz Sznajder – Wiceprezes Zarządu

Absolwent Politechniki Gdańskiej – kierunku zarządzania i ekonomii oraz uczestnik studiów doktoranckich w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Od 2009 r. pełni funkcję Dyrektora Finansowego w Spółce. W latach 2006-2008 pełnił funkcję dyrektora zarządzającego zakładem produkcyjnym (opakowania tekturowe) w Kwidzynie należącym do dużej międzynarodowej grupy kapitałowej SCA ze Szwecji. W latach 1999-2005 pracował na stanowiskach eksperckich i kierowniczych w zakresie finansów i bankowości, w tym 3 lata w Departamencie Bankowości Inwestycyjnej banku BGŻ SA, zajmując się emisjami dłużnych papierów wartościowych. Od dnia 08.11.2012 r. pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki, zaś w okresie od 14.08.2012 r. do 07.11.2012 r. pełnił funkcję Członka Zarządu Spółki.

Rada Nadzorcza Polnord SA

Na dzień 31.12.2014 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

Andrzej Podgórski Przewodniczący Rady Nadzorczej		
Piotr Nadolski Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Marcin Dukaczewski Członek Rady Nadzorczej	Maciej Grelowski Członek Rady Nadzorczej
Artur Jędrzejewski Członek Rady Nadzorczej	Piotr Chudzik* Członek Rady Nadzorczej	Zygmunt Roman Członek Rady Nadzorczej

*Członek Rady Nadzorczej spełniający kryteria niezależności, wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 roku, dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) i o którym mowa w § 13 ust. 5 Statutu Spółki.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w 2014 r.

W 2014 r. miały miejsce następujące zmiany:

Tabela 4. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Polnord SA

Data	Opis zdarzenia	Imię i Nazwisko
29.01.2014 r.	<i>Odwołanie wszystkich członków Rady Nadzorczej</i> Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki. W celu umożliwienia powołania Rady Nadzorczej Spółki, w trybie i na zasadach określonych w § 13 ust. 2 Statutu Spółki, NWZ Spółki dokonało zmian w składzie Rady Nadzorczej. Odwołani zostali:	Piotr Chudzik, Maciej Grelowski, Marcin Dukaczewski, Artur Jędrzejewski, Piotr Nadolski, Andrzej Podgórski, Zygmunt Roman
29.01.2014 r.	<i>Powołanie 3 członków Rady Nadzorczej</i> Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni, działając na podstawie § 13 ust. 2 lit. a) Statutu Spółki powołał:	Andrzej Podgórski – jako Przewodniczący Rady Nadzorczej, Marcin Dukaczewski, Maciej Grelowski
29.01.2014 r.	<i>Powołanie 4 członków Rady Nadzorczej</i> Pozostali obecni na NWZ akcjonariusze Spółki, z wyjątkiem spółki pod firmą Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni oraz jej podmiotów powiązanych i działających z nią w porozumieniu, reprezentujący 25,89% ogólnej liczby głosów w Spółce działając na podstawie § 13 ust. 2 lit. b) Statutu Spółki – spośród 4 kandydatów zgłoszonych przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1% kapitału zakładowego Spółki powołali:	Piotr Nadolski – jako Wiceprzewodniczący Rady, Piotr Chudzik, który spełnia kryteria niezależności, wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 roku, dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) i o którym mowa w § 13 ust. 5 Statutu Spółki, Artur Jędrzejewski oraz Zygmunt Roman.

Po dniu bilansowym skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie. Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 członków. Bieżąca trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się w dniu 28.06.2013 r., zaś

zakończy się w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2015.

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Raportu nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Krótką charakterystyka Członków Rady Nadzorczej:

Andrzej Podgórski

Absolwent Wydziału Chemii Uniwersytetu Warszawskiego, doktor nauk chemicznych. W 1991 r. zdał egzaminy wymagane od członków rad nadzorczych. W latach 1968-1990 pracował naukowo w Polsce, Kanadzie, USA. Przez trzy lata (1991–1993) zatrudniony w Ministerstwie Przekształceń Własnościowych, początkowo jako doradca podsekretarza stanu, a od 1992 r. jako dyrektor Departamentu Prywatyzacji Kapitałowej, odpowiedzialny za duże transakcje sprzedaży akcji spółek Skarbu Państwa. W latach 1994-2002 pracował w sektorze bankowym i brokerskim jako dyrektor i Członek Zarządu Polskiego Banku Rozwoju SA oraz Prezes Zarządu Domu Inwestycyjnego BRE Banku SA. Od września 2002 r. do 01.11.2007 r. był Członkiem Zarządu Prokom Investments SA, odpowiedzialnym za uruchamianie i finansowanie projektów, głównie deweloperskich, oraz strategię wychodzenia z inwestycji kapitałowych. Od 01.11.2007 r. do 19.03.2013 r. pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu Polnord SA. Posiada duże doświadczenie w pełnieniu funkcji nadzorczych. Przez 8 lat (1998–2006) był Przewodniczącym Rady Nadzorczej Polnord. W dniu 20.03.2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Pana Andrzeja Podgórskiego do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej, a w dniu 29.01.2014 r., podczas Walnego Zgromadzenia Spółki, została powierzona mu funkcja Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Piotr Nadolski

Ukończył Szkołę Główną Handlową w Warszawie na kierunku metody ilościowe i systemy informacyjne i w 1998 roku uzyskał dyplom magistra. Zasiadał w zarządzie podmiotów: Sandfield Capital – podmiot prowadzący działalność w obszarze venture capital – jako Prezes Zarządu (2007-2012), V Narodowy Fundusz Inwestycyjny Victoria SA (grupa Ballinger Capital) – jako Prezes Zarządu funduszu (2003-2007). Pracował także jako Wiceprezes Zarządu funduszu w FUND.1 Narodowy Fundusz Inwestycyjny SA (grupa Ballinger Capital). W latach 1995-1996 Pan Piotr Nadolski pracował jako analityk finansowy w Warta-Vita SA. Od roku 2010 jest partnerem w Lighthouse Capital. Posiada doświadczenie w pełnieniu funkcji nadzorczych. W dniu 29.01.2014 r. podczas Walnego Zgromadzenia została mu powierzona funkcja Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Piotr Chudzik

Absolwent Uniwersytetu Łódzkiego, kierunku ekonomia. Ukończył studia MBA w Richard Ivey School of Business, University of Western Ontario Canada. Posiada ponad 20-letnie doświadczenie w bankowości inwestycyjnej i finansach korporacji zdobyte podczas pracy w Polsce, Centralnej Europie i w Kanadzie. W latach 1993-1996 pełnił funkcję Członka Zarządu w Hambros Central Europe Sp. z o.o. W latach 1998-1999 zajmował stanowisko Wiceprezesa w Bankers Trust, Investment Banking Division. W latach 1999-2007 pełnił funkcję Head of Corporate Finance w Deutsche Banku w Warszawie oraz Londynie. W latach 2007-2013 był Dyrektorem Zarządzającym na Centralną Europę w Nomura International, Investment Banking Division w Londynie oraz Członkiem Zarządu Nomura Corporate Advisory CEE Sp. z o.o. w Warszawie. Posiada pozytywnie zdany egzamin dla kandydatów na członków rad nadzorczych podmiotów, w których akcjonariuszem jest Skarb Państwa, przeprowadzony przez Komisję powołaną przez Ministra Skarbu Państwa. Posiada doświadczenie w pełnieniu funkcji nadzorczych.

Marcin Dukaczewski

Studiował Stosunki Międzynarodowe na Wydziale Dziennikarstwa i Nauk Politycznych Uniwersytetu Warszawskiego. Od 2001 roku związany z Grupą Kapitałową Prokom Investments SA, w której pracował przy głównych projektach informatycznych i kapitałowych prowadzonych w ramach Prokom Software SA oraz projektach inwestycyjnych i handlowych realizowanych przez Bioton SA, Petrolinvest SA, Polnord SA oraz inne podmioty grupy Prokom Investments SA. Pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu Prokom Investments SA. Posiada doświadczenie w pełnieniu funkcji nadzorczych.

Maciej Grelowski

Posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne. Wykładowca wyższych uczelni w przedmiocie zarządzania i corporate governance, zdobywał również doświadczenie jako doradca ds. korporacyjnych. Do lutego 2007 r. był doradcą zarządu w Operator Logistyczny Paliw Płynnych Sp. z o.o., zaś w latach 2005-2006 zajmował stanowisko Prezesa Polskiego Instytutu Dyrektorów. Posiada doświadczenie w pełnieniu funkcji nadzorczych.

Artur Jędrzejewski

Ukończył Szkołę Główną Handlową uzyskując tytuł magistra, specjalizacja Finanse i Bankowość. W latach 1999-2002 kontynuował naukę w Szkole Głównej Handlowej (Studium doktoranckie) na specjalizacji Ubezpieczenia i Fundusze Emerytalne. W roku 2003 ukończył Uniwersytet w Minesocie uzyskując tytuł Master of Business Administration (program WEMBA). Był Prezesem Zarządu w takich firmach jak: Carlson Capital Partners Sp. z o.o. (2002-2011) i Gaudi Management SA (2007-2011). Pan Artur Jędrzejewski pracował także w Netia Telekom SA jako Dyrektor ds. spraw analiz biznesowych i Oficer Budżetowy. W latach 2001-2002 był Dyrektorem ds. fuzji i przejęć w BRE Corporate Finance SA. Od roku 2003 piastuje stanowisko Dyrektora Zarządzającego w Carlson Private Equity Ltd. z siedzibą w Wielkiej Brytanii, a od roku 2010 jest Prezesem Zarządu w Bouchard & Cie A.G. z siedzibą w Szwajcarii. Pan Artur Jędrzejewski posiada również duże doświadczenie w pełnieniu funkcji nadzorczych.

Zygmunt Roman

Studiował prawo na Uniwersytecie Gdańskim. Zdał egzamin sędziowski oraz radcowski. Pan Zygmunt Roman pracował jako radca prawny w Banku Gdańskim SA w latach 1994-1996 oraz w kancelarii Cameron McKenna&Co. (1997-1999). W latach 1995-1997 piastował funkcję sędziego sądu giełdowego na Giełdzie Papierów Wartościowych. W okresie 1995-1996 był Członkiem Rady Nadzorczej w jednej ze spółek w II NFI SA. Od roku 1996 Pan Zygmunt Roman jest partnerem w Windmill Gąsiewski & Roman Kancelaria Prawnicza.

8.1. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI POLNORD SA LUB UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE POLNORD SA

Według informacji posiadanych przez Spółkę, niżej wskazane osoby zarządzające i nadzorujące Polnord posiadały akcje Spółki:

Tabela 5. Akcje Spółki posiadane przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2014r. oraz na dzień 23.03.2015r.

Imię i Nazwisko	Funkcja	Liczba akcji [szt.]
Piotr Wesołowski	Prezes Zarządu	38.227
Tomasz Sznajder	Wiceprezes Zarządu	26.877
Marcin Dukaczewski	Członek Rady Nadzorczej	7.115

W ramach funkcjonującego w Spółce Programu Opcji Menadżerskich niżej wskazani Członkowie Zarządu Spółki są posiadaczami warrantów subskrypcyjnych zamiennych na akcje serii S Polnord:

Tabela 6. Warranty subskrypcyjne będące w posiadaniu Członków Zarządu na dzień 31.12.2014r. oraz na dzień 23.03.2015r.

Imię i Nazwisko	Liczba posiadanych warrantów [szt.]	Cena emisyjna akcji serii S (cena zamiany) [zł]	Ostateczny termin na wykonanie praw z warrantów
Piotr Wesołowski - Prezes Zarządu	100.000	9,00	31.12.2016 r.
Tomasz Sznajder - Wiceprezes Zarządu	66.534	9,00	31.12.2016 r.

Każdy warrant subskrypcyjny uprawnia do objęcia jednej akcji serii S.

Pierwsza transza warrantów w liczbie 116.667 sztuk serii A została wyemitowana i wydana w dniu 20.12.2013 r., z tego Członkowie Zarządu Spółki otrzymali łącznie 83.267 sztuk.

W dniu 09.12.2014 r. druga transza warrantów subskrypcyjnych serii B w liczbie 110.067 sztuk została wyemitowana i wydana, z tego Członkowie Zarządu Spółki otrzymali łącznie 83.267 sztuk.

8.2. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA Z ZAJMOWANEGO STANOWISKA

Świadczenia należne Członkom Zarządu Spółki, w związku z rozwiązaniem stosunku pracy, są określone w poszczególnych umowach o pracę zawartych z Członkami Zarządu.

Zgodnie z umowami o pracę z Członkami Zarządu, w przypadku gdy Członek Zarządu nie zostanie powołany na następną kadencję, lub zostanie odwołany z pełnienia funkcji Członka Zarządu w trakcie trwania kadencji, lub gdy mandat danego Członka Zarządu wygaśnie przed datą odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy, Spółka jest zobowiązana do wypłaty odszkodowania w wysokości ich 12-miesięcznego wynagrodzenia.

Powyższe odszkodowanie nie przysługuje, jeżeli wygaśnięcie mandatu Członka Zarządu nastąpi z winy danego Członka Zarządu lub na jego wniosek, jak również, gdy rozwiązanie umowy nastąpi z jego winy.

Przez okres trwania umowy o pracę i okres jednego roku od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy o pracę zawartej z Członkami Zarządu, każdy z nich jest zobowiązany do powstrzymania się od działalności konkurencyjnej wobec Spółki. W związku z obowiązywaniem zakazu konkurencji po wygaśnięciu umowy o pracę, Członkom Zarządu przysługuje odszkodowanie w wysokości połowy miesięcznego wynagrodzenia brutto, płatne miesięcznie.

9. WYNAGRODZENIE I NARODY PIENIĘŻNE WYPŁACONE, NALEŻNE ZARZĄDOWI I RADZIE NADZORCZEJ SPÓŁKI

Wynagrodzenie Zarządu Polnord SA

Łączne wynagrodzenie wraz z nagrodami poszczególnych Członków Zarządu Spółki w 2014 r. (wypłacone i należne) wyniosło 3.123,1 tys. zł.

Tabela 7. Wynagrodzenie Zarządu Polnord SA

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wraz z nagrodami [w tys. zł]	Wynagrodzenia brutto z innych tytułów (umowa opcji, o świadczenie dodatkowe) [w tys. zł]	Wycena warrantów subskrypcyjnych [w tys. zł]	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych	Łączne wynagrodzenia brutto [w tys. zł]
Piotr Wesołowski Prezes Zarządu	1.533,0	10,2	33,5	362,0	1.938,7
Tomasz Sznajder Wiceprezes Zarządu	1.152,0	9,1	22,3	1,0	1.184,4
łącznie	2.685,0*	19,3	55,8	363,0	3.123,1

* W pozycji „Wynagrodzenia brutto wraz z nagrodami” – łącznie nagrody wyniosły 585,0 tys. zł.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Polnord SA

Łączna wysokość wynagrodzeń wypłaconych i należnych Członkom Rady Nadzorczej Spółki przez Polnord SA w okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wyniosła 233,0 tys. zł.

Tabela 8. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Polnord SA

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto [w tys. zł]
Piotr Chudzik	29,0
Marcin Dukaczewski	38,0
Maciej Grelowski	26,0
Artur Jędrzejewski	35,0
Piotr Nadolski	35,0
Andrzej Podgórski	35,0
Zygmunt Roman	35,0
łącznie	233,0

10. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31.12.2014 r. wynosił 65.266.054 zł i dzielił się na 32.633.027 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,00 zł każda.

W 2014 r. nie miała miejsca zmiana wysokości kapitału zakładowego.

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, na dzień 31.12.2014 r., następujący akcjonariusze posiadali akcje uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu:

Tabela 9. Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 31.12.2014 r. oraz na dzień 23.03.2015 r.

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
Prokom Investments SA w Gdyni*	7.047.039	14.094.078	21,59%
Pioneer Pekao Investment Management SA w Warszawie (wszyscy klienci PPIM)**	3.119.628	6.239.256	9,56%
SEB Asset Management SA	1.752.593	3.505.186	5,37%
Pozostali akcjonariusze łącznie	20.713.767	41.427.534	63,48%
łącznie	32.633.027	65.266.054	100,00%

*łącznie z Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółką zależną od Prokom Investments SA)

**w tym, Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego posiada 2.858.188 akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 2.858.188 głosów, co stanowi 8,76% w ogólnej liczbie głosów i w kapitale.

W 2014 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Akcjonariatu Spółki:

Tabela 10. Zmiany w składzie Akcjonariatu Polnord SA w 2014 r.

Data zawiadomienia Spółki	Nazwa podmiotu zawiadamiającego	Treść zawiadomienia
		<i>Wzrost zaangażowania do poziomu 5,37% całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.</i>
23.01.2014 r.	SEB Asset Management SA	Powyższa zmiana została spowodowana nabyciem w dniu 21.01.2014 r. akcji Spółki. Po zmianie udziału, SEB Asset Management SA posiada 1.752.593 akcje w kapitale zakładowym Spółki, uprawniające do 1.752.593 głosów, co stanowi 5,37% w kapitale zakładowym Spółki i 5,37% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.
		<i>Zmniejszenie udziału klientów i funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd. w ogólnej liczbie głosów w Spółce o ok. 2% oraz zmniejszenie udziału posiadanego przez Templeton Emerging Markets Investment Trust z siedzibą w Wielkiej Brytanii i zejście poniżej progu 10% w ogólnej liczbie głosów w Polnord.</i>
28.01.2014 r.	Singapurze - podmiot pośrednio zależny od Franklin Resources Inc.	Powyższa zmiana została spowodowana zbyciem w dniu 21.01.2014 r. przez Templeton Emerging Markets Investment Trust 400.000 akcji Polnord. Po dokonaniu transakcji zbycia akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadali łącznie 2.893.477 akcji Spółki, z czego 2.893.477 akcji było w posiadaniu Templeton Emerging Markets Investment Trust, co stanowiło 8,87% w kapitale zakładowym i uprawniało do wykonywania 2.893.477 głosów, stanowiących 8,87% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

24.02.2014 r.	Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze - podmiot pośrednio zależny od Franklin Resources Inc.	<p><i>Zmiana udziału klientów i funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd. w ogólnej liczbie głosów w Spółce i zejście poniżej progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord przez Templeton Emerging Markets Investment Trust z siedzibą w Wielkiej Brytanii.</i></p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana zbyciem w dniu 13.02.2014 r. przez Templeton Emerging Markets Investment Trust 139.911 akcji Polnord. Po dokonaniu transakcji zbycia akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadają łącznie 1.492.920 akcji Spółki, z czego 1.492.920 akcji jest w posiadaniu Templeton Emerging Markets Investment Trust, co stanowi 4,57% w kapitale zakładowym i uprawnia do wykonywania 1.492.920 głosów, stanowiących 4,57% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p>
11.04.2014 r.	Prokom Investments SA	<p><i>Wzrost bezpośredniego zaangażowania do poziomu 21,08% oraz pośredniego zaangażowania do poziomu 25,70% całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.</i></p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana nabyciem, na podstawie dwóch umów cywilnoprawnych, zawartych w dniu 11.04.2014 r. z podmiotami trzecimi, łącznie 428.387 akcji Spółki.</p> <p>W rezultacie nabycia akcji Spółki, Prokom posiada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bezpośrednio w kapitale zakładowym Spółki 6.879.803 akcje, uprawniające do 6.879.803 głosów, co stanowi 21,08% w kapitale zakładowym Spółki i 21,08% w ogólnej liczbie głosów oraz • pośrednio wraz z Osiedlem Wilanowskim łącznie 8.388.295 akcji Spółki, uprawniających do 8.388.295 głosów, co stanowi 25,70% w kapitale zakładowym Spółki i 25,70% w ogólnej liczbie głosów.
31.10.2014 r.	Prokom Investments SA	<p><i>Zmniejszenie pośredniego zaangażowania do poziomu 21,59% całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.</i></p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana przejęciem 1.341.256 akcji Spółki przez PKO BP SA od Osiedla Wilanowskiego Sp. z o.o. („OW”) - podmiotu zależnego od Prokom Investments SA („Prokom”). Przejęcie akcji zostało wykonane na podstawie umów zastawu rejestrowego zawartych pomiędzy OW a PKO BP SA w dniu 14.01.2008 r. i 06.02.2008 r.</p> <p>W rezultacie przejęcia akcji Spółki, Prokom posiada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bezpośrednio w kapitale zakładowym Spółki 6.879.803 akcje, uprawniające do 6.879.803 głosów, co stanowi 21,08% w kapitale zakładowym Spółki i 21,08% w ogólnej liczbie głosów oraz • pośrednio wraz z OW łącznie 7.047.039 akcji Spółki, uprawniające do 7.047.039 głosów, co stanowi 21,59% w kapitale zakładowym Spółki i 21,59% w ogólnej liczbie głosów.

W dniu 04.06.2014 r. Spółka otrzymała od Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni („Prokom”) oświadczenie z dnia 03.06.2014 r. informujące, iż Prokom wraz ze swoim podmiotem zależnym tj. Osiedle Wilanowskie Sp. z

o.o. z siedzibą w Gdyni zamierzają zbyć całe posiadane przez siebie pakiety akcji Polnord. Powyższa decyzja została podjęta z uwzględnieniem:

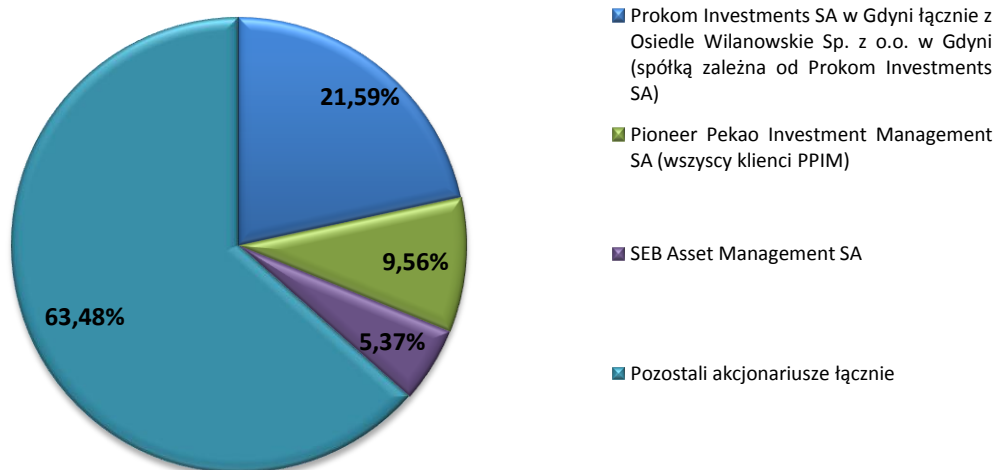
- analiz możliwych opcji strategicznych dla Prokom, w związku z posiadaniem pakietem akcji Spółki oraz
- deklarowanego przez inwestorów branżowych oraz finansowych zainteresowania nabyciem posiadanego bezpośrednio i pośrednio przez Prokom pakietu akcji Spółki.

Doradcą finansowym Prokom, w powyższym procesie jest IPOPEMA Securities SA.

Prowadzony przez IPOPEMA Securities SA proces pozyskania dla Spółki nowego inwestora skoncentrowany jest w szczególności na inwestorach branżowych oraz wyspecjalizowanych w inwestowaniu w sektorze nieruchomości inwestorach finansowych, od których to grup inwestorów Prokom otrzymał potwierdzenie zainteresowania udziałem w potencjalnej transakcji nabycia całego posiadanego bezpośrednio i pośrednio przez Prokom pakietu akcji Polnord.

Ostateczna decyzja o sprzedaży akcji Polnord będzie uzależniona od możliwości uzyskania korzystnych warunków ekonomicznych transakcji.

Skład Akcjonariatu na dzień 31.12.2014 r. oraz na dzień 23.03.2015 r.



Po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w składzie Akcjonariatu Spółki.

10.1. INFORMACJA O ZNANYCH SPÓŁCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY

W przyszłości mogą wystąpić zmiany, w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy, w wyniku realizacji uprawnień:

- do zamiany wszystkich lub części obligacji zamiennych, które Polnord będzie mógł wyemitować na podstawie Uchwały NWZ Polnord z dnia 20.03.2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 6/2009 XXIII Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Akcyjnej Polnord w Gdyni z dnia 30.09.2009 roku. Zmiana przedmiotowej uchwały dotyczy podwyższenia z 200 mln zł do 225 mln zł maksymalnej wartości nominalnej obligacji zamiennych na akcje, które Polnord ma prawo wyemitować, przy czym ewentualna emisja obligacji zamiennych odbywać się może w ramach uchwalonego w 2009 roku kapitału warunkowego. Polnord

dotychczas wyemitował obligacje zamienne na akcje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 199,8 mln zł. Zwiększenie poziomu maksymalnej wartości nominalnej obligacji zamiennych do kwoty 225 mln zł umożliwi Spółce emisję nowych obligacji o wartości ok. 25 mln zł.

- wynikających z praw z warrantów subskrypcyjnych emitowanych przez Spółkę w ramach Programu Opcji Menedżerskich („Program OM”), który został wprowadzony w 2013 r. W ramach Programu OM Spółka może wyemitować nieodpłatnie do 350.000 warrantów subskrypcyjnych, z których każdy uprawnia do objęcia jednej akcji na okaziciela serii S. W dniu 20.12.2013 r. została wyemitowana pierwsza transza warrantów w liczbie 116.667 sztuk serii A, zaś dniu 09.12.2014 r. druga transza warrantów subskrypcyjnych serii B w liczbie 110.067 sztuk. Program OM został szerzej opisany poniżej w pkt 10.2.

10.2. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W dniu 19.12.2013 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę dotyczącą przyjęcia Regulaminu Programu Opcji Menedżerskich („Regulamin OM”).

Regulamin OM został uchwalony na podstawie uchwały nr 1/2013 oraz uchwały nr 2/2013 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Polnord z dnia 25.10.2013 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy („Program OM”).

Program OM skierowany jest do Zarządu Spółki oraz kluczowych, dla realizacji strategii Spółki, pracowników i współpracowników Spółki („Osoby Uprawnione”). Celem Programu OM jest stworzenie systemu motywacyjnego, poprzez ścisłe związanie interesów Osób Uprawnionych z interesem Spółki i jej pozostałych akcjonariuszy.

Regulamin OM określa szczegółowe zasady funkcjonowania Programu OM, a w szczególności warunki nabywania imiennych warrantów subskrypcyjnych oraz warunki nabywania i wykonywania prawa do obejmowania akcji serii S Polnord („Akcje”) przez Osoby Uprawnione.

Program OM przewiduje nieodpłatną emisję nie więcej niż 350.000 warrantów subskrypcyjnych emitowanych w trzech transzach („Warranty”). Każdy Warrant uprawnia do objęcia jednej Akcji. Dla wszystkich Warrantów, cena emisyjna Akcji wynosi 9,00 zł.

W dniu 20.12.2013 r. Osoby Uprawnione, złożyły oświadczenia o przystąpieniu do Programu OM, uzyskując tym samym prawo do objęcia warrantów serii A w łącznej ilości 116.667 sztuk. W dniu 20.12.2013 r. pierwsza transza w liczbie 116.667 sztuk serii A została wyemitowana i wydana Osobom Uprawnionym, z tego Członkowie Zarządu Spółki otrzymali łącznie 83.267 sztuk warrantów serii A. W dniu 09.12.2014 r. Osoby Uprawnione, złożyły oświadczenia o przystąpieniu do Programu OM, uzyskując tym samym prawo do objęcia warrantów serii B w łącznej ilości 110.067 sztuk. W związku z powyższym w dniu 09.12.2014 r. druga transza warrantów serii B w liczbie 110.067 sztuk została wyemitowana i wydana Osobom Uprawnionym, z tego Członkowie Zarządu Spółki otrzymali łącznie 83.267 sztuk.

Aktualnie wyemitowanych i wydanych w ramach Programu OM zostało łącznie 226.734 warrantów serii A i B.

Trzecia (ostatnia) transza warrantów serii C w maksymalnej liczbie 116.666 sztuk może zostać wyemitowana i wydana Osobom Uprawnionym po dniu 25.10.2015 r., nie później niż do dnia 23.12.2015 r.

Prawo do objęcia Akcji, Osoba Uprawniona z warrantu subskrypcyjnego może wykonać nie później niż do dnia 31.12.2016 r.

II DZIAŁALNOŚĆ POLNORD SA

1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU

W omawianym okresie, Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 37.927 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Spółki, stanowiącym 87,46%, są usługi zarządzania projektami deweloperskimi.

Podział przychodów Spółki wg ich źródeł, został zaprezentowany poniżej:

Tabela 11. Przychody Polnord SA według źródeł

Źródło przychodów	2014 r.		2013 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Usługi zarządzania projektami deweloperskimi	33.170	87,46%	30.215	53,74%
Sprzedaż działek, lokali mieszkalnych	2.413	6,36%	19.533	34,74%
Inne	2.344	6,18%	6.480	11,52%
łącznie	37.927	100,00%	56.228	100,00%

Jedynym obszarem działalności Spółki w 2014 r. był kraj, w związku z czym osiągnięte w Polsce przychody stanowiły 100% przychodów ze sprzedaży.

2. UZALEŻNIENIE SPÓŁKI OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW

Najistotniejszą pozycję przychodów Polnord stanowią usługi zarządzania projektami deweloperskimi, które Spółka świadczy na rzecz spółek z Grupy Kapitałowej Polnord, na podstawie zawartych ze spółkami umów o świadczenie ww. usług.

Spółka realizuje również transakcje sprzedaży gruntów. W 2014 r. Polnord sprzedał poza Grupę grunt położony w Warszawie za kwotę wynoszącą 2.261 tys. zł netto.

Odbiorcy, dostawcy usług

W 2014 r. głównymi odbiorcami usług świadczonych przez Polnord były spółki celowe w 100% zależne od Polnord. W 2014 r. nie wystąpiło uzależnienie Spółki od jednego dostawcy usług, materiałów i towarów.

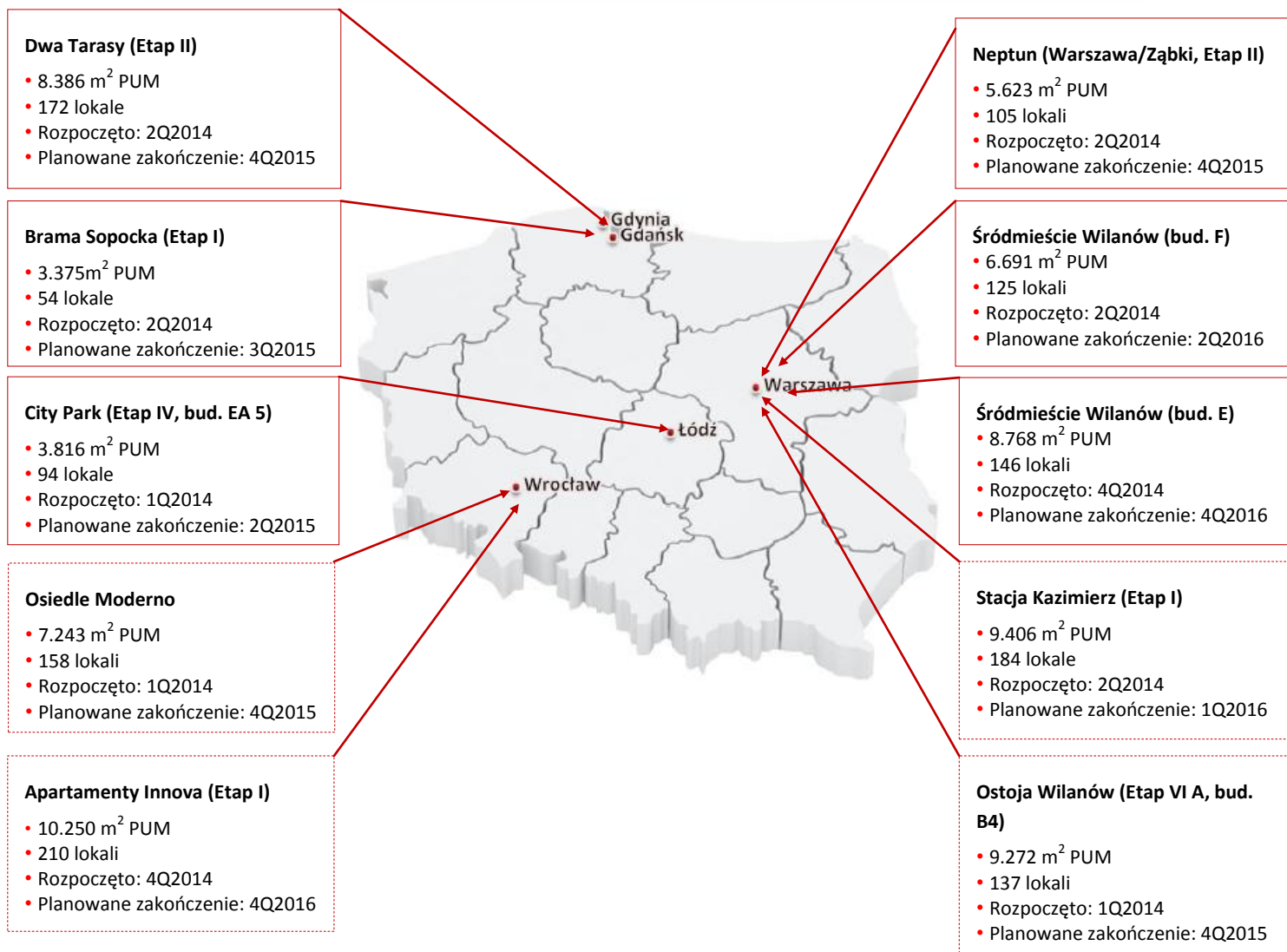
3. SPRZEDAŻ GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ PROJEKTY ROZPOCZĘTE W 2014 ROKU

Polnord prowadzi działalność polegającą na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych poprzez powołane do tego celu spółki celowe zawiązywane samodzielnie lub z partnerami.

W całym 2014 roku spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały netto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych) 1.252 lokale, z czego 329 lokali zostało sprzedanych w IV kwartale 2014 r.

W 2014 r. spółki z Grupy wprowadziły do sprzedaży 3 nowe inwestycje oraz 7 inwestycji będących kolejnymi etapami realizowanych projektów. Projekty uruchomione, które zostały wyszczególnione poniżej, pozwoliły na zwiększenie oferty o 1.385 lokali o łącznej powierzchni PUM wynoszącej blisko 73 tys. m².

Projekty rozpoczęte w 2014 r.



— Inwestycje uruchomione samodzielnie (przez spółki w 100% zależne od Polnord)

- - - Inwestycje uruchomione, realizowane przez spółki współzależne od Polnord

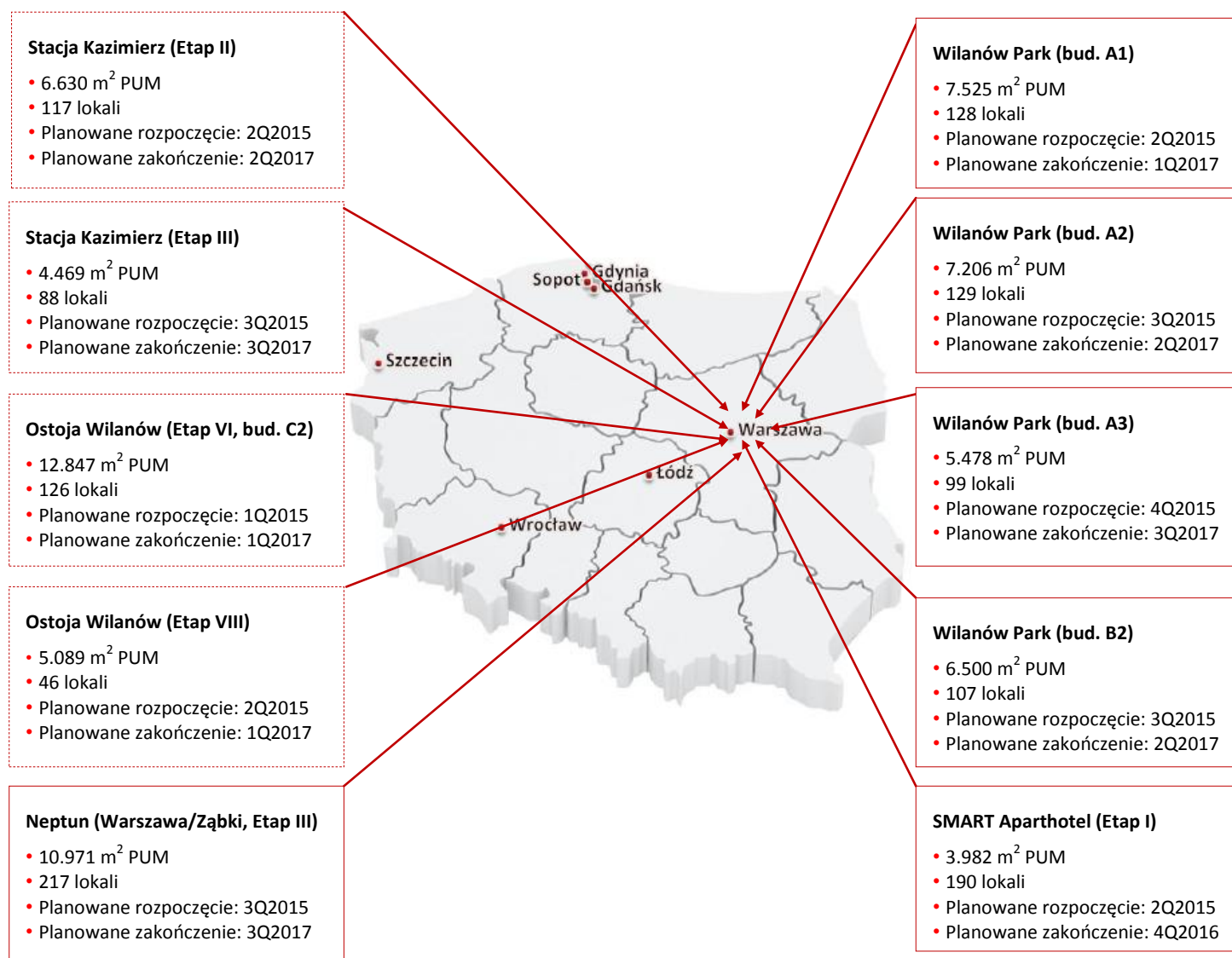
4. PROJEKTY PLANOWANE DO URUCHOMIENIA

W 2015 r. Grupa planuje uruchomić 20 inwestycji, z których 13 stanowi kolejne etapy już realizowanych projektów. Pozostałe 7 to nowe inwestycje.

Nowe projekty będą realizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Trójmieście, Szczecinie, Łodzi, Olsztynie i Wrocławiu. Projekty planowane do uruchomienia stwarzają potencjał do rozszerzenia oferty o 2.525 lokali o łącznej powierzchni PUM wynoszącej blisko 140 tys. m².

Wieloetapowe projekty deweloperskie, których rozpoczęcie planowane jest do 31.12.2015 r. zostały przedstawione poniżej:

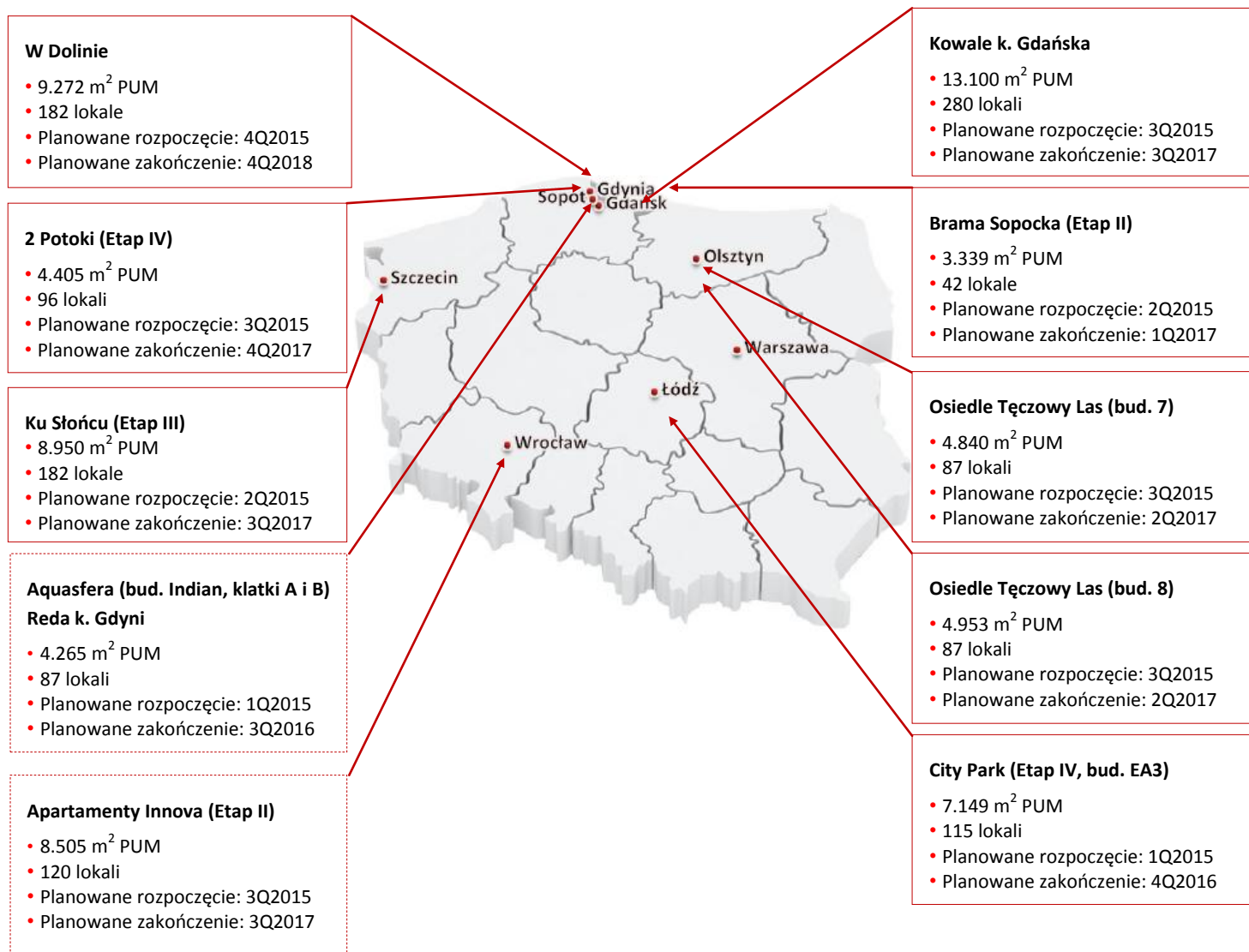
Projekty planowane do uruchomienia w Warszawie



— Inwestycje planowane do uruchomienia samodzielnie (przez spółki w 100% zależne od Polnord)

⋯ Inwestycje planowane do uruchomienia, realizowane przez spółki współzależne od Polnord

Projekty planowane do uruchomienia w pozostałych lokalizacjach



— Inwestycje planowane do uruchomienia samodzielnie (przez spółki w 100% zależne od Polnord)

⋯ Inwestycje planowane do uruchomienia, realizowane przez spółki współzależne od Polnord

5. ZAKUP GRUNTÓW

W omawianym okresie Polnord nabył grunty o łącznej wartości 15.250 tys. zł, z tego głównie:

- działkę o powierzchni 1.960 m² położoną w Warszawie na Woli przy ul. Pereca za kwotę 8.820 tys. zł. W trzecim kwartale 2014 roku Spółka dokonała sprzedaży niniejszej działki za cenę 20,5 mln zł,
- działkę o powierzchni 3.510 m² położoną w Kowalach gmina Kolbudy na terenie zabudowy usługowej z dopuszczalną zabudową mieszkaniową wielorodzinną, za kwotę 1.766 tys. zł. Na przedmiotowej działce, łącznie z już posiadanym w tej lokalizacji gruntem, możliwe jest wybudowanie ponad 13.000 m² PUM, co przekłada się na blisko 300 mieszkań,
- dwie działki o łącznej powierzchni 22.600 m² położone w Gniewinie za kwotę 1.800 tys. zł. Jedna z działek położona jest na obszarze stanowiącym teren zabudowy mieszkaniowej, która daje możliwość wybudowania ok. 5.000 m² PUM. Druga zaś zlokalizowana jest na obszarze stanowiącym tereny funkcji komercyjnych wraz z zapleczem administracyjno-technicznym i socjalnym,
- dwie działki o łącznej powierzchni 43.600 m² położone w miejscowości Pierwoszyno Gmina Kosakowo za cenę 2.000 tys. zł.
- działkę o powierzchni 48.100 m² położoną w miejscowości Kiekrz koło Poznania. Spółka zapłaciła pierwszą część ceny w wysokości 220 tys. zł. Działka ta jest niezabudowana i posiada bezpośredni dostęp do drogi.

III INFORMACJE FINANSOWE

1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – KOMENTARZ

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Przychody ze sprzedaży	37 927	56 228
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 413	19 533
od jednostek powiązanych		16 891
Przychody ze sprzedaży usług	35 015	36 300
od jednostek powiązanych	34 410	35 145
Przychody z wynajmu	499	395
od jednostek powiązanych	211	105
Koszt własny sprzedaży	(2 383)	(26 769)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	35 543	29 458
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	11 489	
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 623	(6 703)
Koszty sprzedaży	(11 419)	(11 771)
Koszty ogólnego zarządu	(19 867)	(19 544)
Pozostałe przychody operacyjne	4 845	332
Pozostałe koszty operacyjne	(8 368)	(25 960)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	14 847	(34 187)
Przychody finansowe	39 952	34 200
Koszty finansowe	(41 138)	(44 729)
Zysk (strata) ze zbycia jednostki zależnej	(12 853)	(86 818)
Zysk (strata) brutto	808	(131 534)
Podatek dochodowy	13 936	26 870
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	14 744	(104 664)
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	(930)	(6 340)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	13 813	(111 004)

W 2014 r. zysk netto Polnord SA wyniósł 13.813 tys. zł, zaś przychody ze sprzedaży osiągnęły poziom 37.927 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Spółki były usługi zarządzania projektami deweloperskimi świadczone przez Polnord SA na rzecz jednostek powiązanych.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu w 2014 r. wyniosły 31.286 tys. zł i kształtowały się na porównywalnym poziomie jak w roku ubiegłym (31.315 tys. zł).

Zysk na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wyniósł 11.489 tys. zł, która to kwota zasadniczo odzwierciedla zysk na sprzedaży działki nr 94 o powierzchni 1.960 m² położonej w Warszawie przy ul. Perca. Transakcja opisana została w rozdziale II punkt 5.

Na dzień 31.12.2014 r. dokonano rewaluacji wartości różnych działek (obniżenie wartości, zwiększenie wartości) do poziomów rynkowych, co łącznie zwiększyło wynik finansowy o kwotę 2.623 tys. zł. Największe zmiany wartości dotyczyły działek położonych w dzielnicy Warszawy Wilanowie i w Powsinie. Szczegółowe zestawienie największych gruntów zaklasyfikowanych do nieruchomości inwestycyjnych wraz z aktualnymi wartościami rynkowymi znajduje się w rozdziale III punkt 2.1.

Pozostałe przychody operacyjne w 2014 r. zamknęły się kwotą 4.845 tys. zł, z czego 4.326 tys. zł stanowiło rozwiązanie rezerwy na zobowiązania wobec ANR.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły 8.368 tys. zł na co składają się przede wszystkim odpis aktualizujący wartość działek przeznaczonych do sprzedaży w kwocie 4.430 tys. zł oraz opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości dotyczący nieruchomości inwestycyjnych.

Przychody finansowe w kwocie 39.952 tys. zł to głównie przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek w kwocie 26.765 tys. zł oraz zwiększenie wartości udziałów spółki Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. o 11.810 tys. zł.

Koszty finansowe w omawianym okresie wyniosły 41.138 tys. zł, z czego 30.745 tys. zł stanowią odsetki od kredytów bankowych i obligacji, 4.215 tys. zł to ujemne różnice kursowe, zaś kwota 4.068 tys. zł reprezentuje wartość rezerwy zawiązanej na zobowiązania wobec ANR.

W 2014 roku Polnord SA sprzedał do Polnord Inwestycje Sp. z o.o. udziały w spółkach Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. i Polnord Sopot II Sp. z o.o. Transakcja ta, po uwzględnieniu rozwiązania odpisów zawiązanych w 2013 roku na pożyczki udzielone tym spółkom, odzwierciedlona została kwotą – 12.853 tys. zł w pozycji strata ze zbycia jednostki zależnej.

Na poziom zysku netto wpływ miało także zawiązanie aktywa na podatek dochodowy w wysokości 13.936 tys. zł (w związku z transakcjami wewnątrzgrupowymi) oraz w znacznie mniejszym stopniu koszty związane z zaniechaną działalnością Spółki w Niemczech.

2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) – KOMENTARZ

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2014		Stan na 31.12.2013		Stan na 31.12.2012	
		Struktura	dane przekształcone	Struktura	dane przekształcone	Struktura
AKTYWA						
Aktywa trwałe	1 482 364	76%	1 419 551	75%	954 438	57%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 583	0%	2 312	0%	13 025	1%
Nieruchomości inwestycyjne	569 971	29%	757 734	40%	746 892	45%
Wartości niematerialne	486	0%	581	0%	814	0%
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	490 218	25%	473 359	25%	69 864	4%
Aktywa finansowe	285 869	15%	57 698	3%	58 401	3%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	16 096	1%	1 137	0%		
Należności długoterminowe	118 142	6%	126 730	7%	65 441	4%
Aktywa obrotowe	455 409	23%	462 656	24%	717 435	43%
Zapasy	214 871	11%	91 116	5%	115 475	7%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	66 697	3%	62 173	3%	174 339	10%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	122 331	6%	285 713	15%	401 313	24%
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	297	0%	512	0%	3 846	0%
Należności z tytułu podatku dochodowego	421	0%				
Rozliczenia międzyokresowe	415	0%	578	0%	4 620	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50 377	3%	22 564	1%	17 842	1%
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	9 200	0%	10 001	1%		
SUMA AKTYWÓW	1 946 973	100%	1 892 208	100%	1 671 873	100%

Aktywa trwałe

Najistotniejszą pozycją aktywów trwałych są nieruchomości inwestycyjne. Ich wartość na koniec 2014 roku wyniosła 569.971 tys. zł i była niższa o 187.763 tys. zł względem stanu na koniec 2013 roku kiedy to ich wartość wynosiła 757.734 tys. zł. Spadek wartości pozycji nieruchomości inwestycyjne ma związek ze zmianą klasyfikacji gruntów tj. przesunięcia kilku nieruchomości do pozycji zapasy (w związku z bliskim planowanym rozpoczęciem na tych nieruchomościach projektów deweloperskich), jak również ze sprzedażą części nieruchomości.

W pozycji inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone opiewającej na kwotę 490.218 tys. zł prezentowane są udziały, akcje i wkłady posiadane przez Polnord SA w podmiotach zależnych, z wyłączeniem wkładów w Polnord SA Finanse Sj.

W skład aktywów finansowych wchodzi w głównej mierze pożyczki udzielone przez Polnord SA Finanse Sj spółkom z Grupy, a wzrost ich wartości względem końca 2013 roku wynika przede wszystkim z wydłużenia terminów spłaty funkcjonujących pożyczek, co spowodowało zmianę struktury terminowej udzielonych pożyczek.

Na należności długoterminowe w kwocie 118.142 tys. zł składają się głównie roszczenia względem MPWiK w kwocie 74.431 tys. zł.

Aktywa obrotowe

Wartość zapasów na dzień 31.12.2014 r. wyniosła 214.871 tys. zł i była o 123.755 tys. zł wyższa niż na koniec poprzedniego roku. Wzrost wartości zapasów spowodowany był głównie zmianą klasyfikacji gruntów z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów (uzasadnienie zmiany klasyfikacji podano powyżej).

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności na dzień 31.12.2014 r. wyniosły 66.697 tys. zł. Na powyższą pozycję składają się należności z tytułu dostaw i usług od jednostek niepowiązanych w kwocie 15.932 tys. zł.

Inne krótkoterminowe aktywa finansowe to głównie pożyczki udzielone spółkom z Grupy przede wszystkim spółce Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. i Wilanów Office Park Budynek B3 Sp. z o.o. Spadek tej pozycji jest ściśle powiązany ze wzrostem pozycji aktywa finansowe w aktywach trwałych.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na	Struktura	Stan na	Struktura	Stan na	Struktura
	31.12.2014		31.12.2013		31.12.2012	
			<i>dane przekształcone</i>		<i>dane przekształcone</i>	
PASYWA						
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 083 028	56%	1 073 580	57%	1 145 708	69%
Kapitał podstawowy	65 266	3%	65 266	3%	51 266	3%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 059 721	54%	1 059 721	56%	1 026 169	61%
Pozostałe kapitały rezerwowe	254 458	13%	245 018	13%	203 106	12%
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(296 417)	-15%	(296 426)	-16%	(134 833)	-8%
Kapitał własny ogółem	1 083 028	56%	1 073 580	57%	1 145 708	69%
Zobowiązania długoterminowe	684 042	35%	649 389	34%	281 943	17%
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	297 254	15%	291 128	15%	253 080	15%
Rezerwy	1 031	0%	957	0%	906	0%
Pozostałe zobowiązania	385 757	20%	357 304	19%	51	0%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					27 906	2%
Zobowiązania krótkoterminowe	179 903	9%	169 239	9%	244 222	15%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24 686	1%	40 367	2%	14 244	1%
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	12 058	1%	24 062	1%		
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	85 430	4%	41 792	2%	164 795	10%
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	4 985	0%	2 059	0%	734	0%
Pozostałe zobowiązania finansowe					8 353	0%
Rozliczenia międzyokresowe	931	0%	147	0%	2 107	0%
Otrzymane zaliczki	1 634	0%	2 676	0%	330	0%
Rezerwy	50 178	3%	58 136	3%	53 659	3%
Zobowiązania razem	863 945	44%	818 628	43%	526 165	31%
SUMA PASYWÓW	1 946 973	100%	1 892 208	100%	1 671 873	100%

Kapitał własny

Kapitał własny na 31.12.2014 r. wyniósł 1.083.028 tys. zł i pozostał na zbliżonym poziomie w stosunku do danych przekształconych wg stanu na koniec 2013 roku.

Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 297.254 tys. zł i były o 6.126 tys. zł wyższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Zobowiązania krótkoterminowe

Wartość pozycji bieżąca część długoterminowych kredytów i pożyczek oraz inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki rozpatrywane łącznie wzrosła o 31.634 tys. zł. Wzrost zobowiązań oprocentowanych zarówno w pozycji długo jak i krótkoterminowe jest konsekwencją głównie konwersji długu projektowego, obciążającego spółki celowe realizujące projekty deweloperskie, na dług z tytułu obligacji emitowanych przez Polnord SA.

Rezerwy w kwocie 50.178 tys. zł odzwierciedlają w znaczącej mierze rezerwę związaną na zobowiązania wobec ANR.

2.1. ZESTAWIENIE GRUNTÓW

Grunty znajdujące się w posiadaniu Grupy Kapitałowej Polnord, klasyfikowane są bądź jako nieruchomości inwestycyjne bądź jako zapas. Na części z tych gruntów, wykazanych w skonsolidowanym bilansie w pozycji zapasy, trwa realizacja przedsięwzięć inwestycyjnych, część z nich jest przygotowywana pod nowe projekty.

Tabela 12. Zestawienie działek o największej wartości i ich przeznaczenie

Lokalizacja	Właściciel/ Wieczysty użytkownik	Klasyfi- kacja*	Nr działki/ KW	Powierzchnia [m ²]	Wartość w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym [tys. zł]	Plany inwestycyjne
Warszawa Wilanów	Polnord SA	NI	2/70	93.581	147.671	Teren przylegający do planowanej południowej obwodnicy Warszawy S2. Działka o przeznaczeniu usługowo - mieszkaniowym. Możliwość zabudowy ok. 95 tys. m ² powierzchni użytkowej. Spółka nie przewiduje realizacji inwestycji na tej działce w perspektywie najbliższych 3 lat.
Warszawa (Powsin)	Polnord SA	NI	WA2M/00205 837/4, WA2M/00205 827/1	98.036	84.017	Teren położony w obszarze Wilanowa południowego i objęty obowiązującymi planami zagospodarowania. Maksymalna chłonność terenu szacowana jest na ponad 22.000 m ² powierzchni sprzedażnej w domach jednorodzinnych i małych budynkach mieszkalnych.
Warszawa Wilanów	Polnord SA	NI	2/48	72.421	79.576	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową oraz obiekty pożytku publicznego, a także obiekty sportowe i rekreacyjne. Spółka nie przewiduje realizacji inwestycji na tej działce w perspektywie najbliższych 3 lat. Spółka przewiduje wystąpienie o zmianę planu zagospodarowania tej nieruchomości.
Warszawa Wilanów	Polnord SA	NI	2/96, 2/228	30.899	54.666	Działki stanowią kompleks położony w okolicy planowanej południowej obwodnicy Warszawy S2. W 2015 r. planowane jest zaprojektowanie osiedla mieszkaniowego o łącznej powierzchni użytkowej około 30 tys. m ² .
Warszawa Wilanów	Polnord SA działki 9/2, 9/3 Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. działka 9/1	Zapas	9/1, 9/2 i 9/3 (9 przed podziałem)	21.627	38.495	<p>W dniu 19.12.2014r. Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję zezwalającą na budowę wielorodzinnego budynku mieszkaniowego <u>na działce o nr 9/1</u>. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i usług w parterach w projekcie budowlanym wynosi 7.525 m² (projekt Wilanów Park budynek A1).</p> <p>W dniu 14.01.2015r. organ wydał decyzję zezwalającą na budowę wielorodzinnego budynku mieszkaniowego <u>na działce o nr 9/3</u>. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i usług w parterach w projekcie budowlanym wynosi 7.206 m² (projekt Wilanów Park budynek A2).</p> <p>Prowadzone są prace projektowe wielorodzinnego budynku mieszkaniowego <u>na działce o nr 9/2</u>. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i usług wyniesie ok. 5.478 m² (projekt Wilanów Park budynek A3). W dniu 06.11.2014r. organ wszczął postępowanie w sprawie decyzji zezwalającej na budowę.</p>

Warszawa Wilanów	Polnord Sopot II Sp. z o.o.	Zapas	2/244-2/248	29.023	32.261	Planowana realizacja projektu Smart Aparthotel polegająca na wybudowaniu do 8 budynków zamieszkania zbiorowego wraz z garażem wielopiętrowym. W lutym 2015 otrzymano pozwolenie na budowę pierwszych dwóch obiektów mających ogółem 190 lokali. Trwają prace nad projektem wykonawczym.
Warszawa Wilanów	Polnord SA	NI	8/1	6.298	15.644	Planowana realizacja projektu mieszkaniowego na 107 lokali i 6.500 m ² PUM. Obecnie trwają prace projektowe.
Dopiewieck/Poznań	Polnord SA	NI	188/1 184/6 184/7 184/8	497.447	128.133	Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego postanowieniami, chłonność terenu wynosi ponad 346 tys. m ² , jednak Spółka planuje realizację zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej ok. 173 tys. m ² oraz 34 tys. m ² powierzchni usługowej, tak aby zachować naturalne walory krajobrazowe charakteryzujące teren.
Sopot	Polnord SA	Zapas	38	28.047	59.679	Szacowana chłonność terenu zakłada możliwość realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych o ok. 7 tys. m ² powierzchni mieszkalnej, budynków typu apart hotel o powierzchni ok. 5,7 tys. m ² , budynku biurowego o powierzchni ok. 7,9 tys. m ² oraz budynku hotelowego na 140-150 pokoi. Spółka zakłada uzyskanie pozwolenia na budowę dla zabudowy mieszkaniowej o pow. użytkowej ok. 6,3 tys. m ² na przełomie 2015/2016 roku.
Łódź	Polnord SA	Zapas	568/30 568/32 568/33	19.474	33.499	Możliwa realizacja zabudowy wielorodzinnej o powierzchni mieszkalnej ok. 44 tys. m ² z usługami w parterach o powierzchni usługowej ok. 2,5 tys. m ² .
Dobrzewino	Polnord SA	NI	224/6 224/8	145.194	13.000	Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego postanowieniami teren można podzielić na ok. 150 działek o powierzchni ok. 1.000 m ² , na których możliwa jest realizacja domów czterolokalowych.
Łódź Górna	Polnord SA	Zapas	24/1	7.941	12.626	Działka niezabudowana, brak planu miejscowego, wydano decyzje o warunkach zabudowy – możliwość realizacji projektu deweloperskiego mieszkaniowego wielorodzinnego lub łącznie projekt mieszkaniowy z komercyjnym.
Kowalek/Gdańska	Polnord SA	Zapas	109/53 109/54	44.182	11.277	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową stwarzający możliwość wybudowania ponad 13.100 m ² PUM, co przekłada się na blisko 280 mieszkań.
Głuskówk/Piasieczna	Polnord SA	NI	18/3-18/18 (18/2-18/14 przed podziałem)	42.468	6.855	Na przedmiotowej działce możliwa jest realizacja 30 domów jednorodzinnych. Dla planowanych 11 domów uzyskano decyzje o warunkach zabudowy. Dla pozostałych domów uruchomiono procedurę uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.
łącznie				1.136.638	717.399	

* Klasyfikacja gruntu w bilansie: NI – Nieruchomości inwestycyjne lub Zapas

3. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

W 2014 r. w Polnord SA nie wystąpiły czynniki i zdarzenia (w szczególności o charakterze nietypowym), które mogłyby istotnie wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe.

4. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ

Prognoza wyników Polnord na 2014 rok nie była publikowana.

5. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Polnord SA oraz spółki z Grupy koncentrują swoją działalność na operacjach związanych z posiadaniem przez Grupę bankiem ziemi, jak również na akwizycji atrakcyjnych działek pod projekty deweloperskie. Spółka w dalszym ciągu zamierza finansować swoją działalność oraz działalność spółek celowych z kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych oraz ze środków własnych. Pozyskane w ten sposób środki finansowe pozwalają na realizację strategii Grupy Kapitałowej.

IV POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INNE ISTOTNE WYDARZENIA W ROKU 2014

a) Istotne umowy

Zawarcie umowy kredytowej

W dniu 03.04.2014 r. Spółka zawarła umowę kredytu inwestycyjnego z Getin Noble Bank SA z siedzibą w Warszawie do kwoty 37 mln zł, z ostatecznym terminem spłaty przypadającym w dniu 20.12.2016 r.

Kredyt przeznaczony został na sfinansowanie całkowitej spłaty zadłużenia Polnord wobec DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main Spółka Akcyjna Oddział w Polsce, dawniej: DZ BANK POLSKA SA, wynikającego z umowy kredytowej, o której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 14/2012 w dniu 20.06.2012 r.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 21/2014 z dnia 03.04.2014 r.

W dniu 28.05.2014 r. Spółka uruchomiła środki z kredytu inwestycyjnego w Getin Noble Bank SA w wysokości 37 mln zł i spłaciła w całości kredyt wobec DZ BANK AG.

b) Pozostałe wydarzenia

Przedterminowy częściowy wykup obligacji, zbycie nieruchomości

W dniu 21.07.2014 r. Polnord przedterminowo wykupił, w celu umorzenia, 2.775 szt. obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 27,75 mln zł. Przedmiotowe obligacje zostały wyemitowane w dniu 26.09.2012 r., z terminem zapadalności w dniu 28.09.2015 r. Środki pieniężne na przedterminowy wykup obligacji pochodziły z wpłaconych zaliczek na poczet ceny netto działek nr 2/97 i 2/115 położonych w Warszawie dzielnicy Wilanów w wysokości 26,69 mln zł oraz w pozostałej części ze środków własnych Polnord. W dniu 02.10.2014 r. Spółka zawarła umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działek nr 2/97 i 2/115.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 37/2014 z dnia 21.07.2014 r.

Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie

W dniu 19.08.2014 r. Spółka zawarła z podmiotem trzecim warunkową umowę sprzedaży działki nr 94 o powierzchni 1.960 m² położonej w Warszawie przy ul. Pereca, za kwotę netto 20,5 mln zł, tj. brutto 25,2 mln zł. Umowa przenosząca została podpisana przez strony w dniu 29.08.2014 r.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 38/2014 z dnia 20.08.2014 r.

c) Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy Polnord SA

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 14.05.2014 r. odbyło się ZWZ Spółki, które podjęło uchwały w następujących sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2013 oraz sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2013,
- udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za rok 2013,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2013,
- podziału zysku za rok 2013.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 27/2014 z dnia 14.05.2014 r.

d) Umowy/polis ubezpieczenia

Polnord w 2014 r. zawarł następujące podstawowe polisy ubezpieczeniowe na okres od 20.10.2014 r. do 19.10.2015 r.:

- Polisę od Odpowiedzialności Cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej lub użytkowania mienia, na sumę ubezpieczeniową 5.000.000,- EUR. Ubezpieczycielem jest Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA.
- Polisę od Odpowiedzialności Członków Organów Spółki Kapitałowej. Ubezpieczycielem jest AIG Europe Limited Sp. z o.o.
- Umowę Generalną Ubezpieczenia Ryzyk Budowlanych - ochroną ubezpieczeniową na podstawie ww. umowy objęte są kontrakty budowlano-montażowe z zakresu budownictwa ogólnego na terenie Polski. Umowa została zawarta z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA.
- Umowę Generalną – Ubezpieczenie pomostowe inwestycji po oddaniu do użytkowania a przed przekazaniem Wspólnocie. Umowa została zawarta z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA.
- Polisę ubezpieczenia mienia z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA w zakresie: ubezpieczenia mienia od wszystkich ryzyk (budynki i budowle, wyposażenie, maszyny, urządzenia, elektronarzędzia, środki obrotowe, gotówka) oraz ubezpieczenie sprzętu elektronicznego od wszystkich ryzyk.

e) Umowy z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych

Rada Nadzorcza Spółki w dniu 29.05.2014 r. podjęła uchwałę w sprawie wyboru spółki Deloitte Polska Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana Pawła II 19 („Deloitte”) jako podmiotu uprawnionego do przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za I półrocze 2014 r. oraz do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2014.

Spółka Deloitte jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów, pod numerem 73. Polnord wcześniej nie korzystał z usług Deloitte.

W dniu 22.07.2014 r. Spółka zawarła z Deloitte umowę na usługi audytorskie w wyżej wskazanym zakresie Wynagrodzenie łączne za powyższy zakres wynosi 142.000,- zł netto, w tym za badanie rocznego sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego – 85.200,- zł, za przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego – 56.800,- zł. Ponadto wynagrodzenie za badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych wynosi 80.000,- zł. W 2014 r. Spółka korzystała z usług Deloitte dotyczących modyfikacji narzędzi do sporządzenia skonsolidowanej informacji finansowej Grupy, których wartość wyniosła 55.000,- zł. Z usługi doradztwa podatkowego, Polnord nie korzystał.

W 2013 roku Polnord SA korzystał z usług innej spółki audytorskiej tj. BDO Sp. z o.o., która to spółka świadczyła usługi audytorskie, na podstawie umowy z dnia 16.08.2013 r., w zakresie: przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 30.06.2013 r., a także badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2013 r. Wynagrodzenie łączne za powyższy zakres wyniosło 241.000,- zł netto, w tym za badanie rocznego sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego - 147.000,- zł, za przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego - 90.000,- zł, za przygotowanie materiałów - 4.000,- zł. Ponadto wynagrodzenie za badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych wyniosło 66.000,- zł.

2. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Tabela 13. Roszczenia dochodzone na drodze sądowej

Odszkodowania za drogi od M. ST. Warszawy	Data złożenia pozwu	Kwota roszczenia	Status sprawy	Wartość aktywów w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
Odszkodowanie deliktowe od Miasta Stołecznego Warszawa oraz Skarbu Państwa	16.09.2013	123,0 mln zł	Proces w toku (wartość roszczenia rośnie z upływem czasu)	123,0 mln zł (wykazane w Aktywach warunkowych)
Odszkodowanie za 10 ha terenów wydzielonych pod drogi publiczne*	28.06.2013	182,2 mln zł	Trwa postępowanie administracyjne	182,2 mln zł (wykazane w Aktywach warunkowych)
Odszkodowania za infrastrukturę wodno-kanalizacyjną od MPWiK	Data złożenia pozwu	Kwota roszczenia	Status sprawy	Wartość aktywów w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
Pozew o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów 2004-2011	25.04.2012	20,1 mln zł**	Proces w toku (wartość roszczenia rośnie z upływem czasu)	-
Pozew o odpłatne przejęcie infrastruktury wodnokanalizacyjnej na terenie Miasteczka Wilanów	05.03.2013	57,3 mln zł**	Proces w toku	} 109 mln zł, w tym: 74,4 mln zł - należności; 34,6 mln zł – zapasy
Pozew o odpłatne przejęcie kanalizacji sanitarnej na terenie Miasteczka Wilanów		ok. 55 mln zł	W przygotowaniu	

*Roszczenie dochodzone przez Polnord poprzez spółkę celową 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni;

**Kwoty roszczenia podstawowego nie obejmują odsetek ustawowych

Opis istotnych toczących się postępowań:

- **Pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji**

Dnia 05.03.2013 r. Polnord SA wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie, XVI Wydział Gospodarczy pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA z siedzibą w Warszawie („MPWiK”) o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie.

Spółka domaga się wydania zastępczego oświadczenia woli oraz zapłaty na rzecz Polnord SA kwoty 57,3 mln zł brutto („Wynagrodzenie”). Na wysokość Wynagrodzenia składa się wartość urządzeń, z uwzględnieniem wszystkich kosztów budowy i pochodnych kosztów budowy (bez kosztów eksploatacyjnych) wydatkowanych w związku z prowadzeniem inwestycji, z zastosowaniem waloryzacji w oparciu o wskaźniki stosowane w budownictwie.

Podstawą prawną złożonego pozwu są przepisy: art. 49 § 2 k.c. oraz art. 31 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków („Ustawa”).

W ramach realizacji projektu Miasteczko Wilanów w Warszawie wybudowano infrastrukturę wodnokanalizacyjną, której wartość szacowana jest obecnie, w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców, na 57,3 mln zł brutto. Pomimo składanych zgodnie z Ustawą wniosków i wezwań, pozwany nie wyraził zgody na odpłatne nabycie wybudowanych urządzeń, które stale wykorzystuje w swojej działalności i z których pobiera stałe pożytki finansowe. Przywołany powyżej art. 49 § 2 k. c. oraz Ustawa nakładają na pozwanego obowiązek odpłatnego nabycia wybudowanej infrastruktury sieci wodnej i kanalizacyjnej.

Zarząd Spółki podkreśla, że powyższy pozew nie obejmuje należnego Spółce wynagrodzenia z tytułu wybudowania kanalizacji deszczowej na terenie Miasteczka Wilanów, ani nie obejmuje należnego Spółce wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowej sieci, które to wynagrodzenie jest należne Spółce niezależnie za każdy rok jej używania przez pozwanego. Powyższe wynagrodzenia będą przedmiotem odrębnego pozwu przygotowywanego obecnie przez Spółkę.

Postępowanie o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie jest w toku. Sąd wyznaczył kolejne terminy rozpraw.

- **Wszczęcie postępowania przeciwko m. st. Warszawa o zapłatę odszkodowania deliktowego**

W dniu 28.06.2013 r. Polnord SA skierował do Sądu w Warszawie sprawę przeciwko m. st. Warszawa („Miasto”) oraz Skarbowi Państwa („Wojewoda Mazowiecki”), w celu dochodzenia odszkodowania za szkodę poniesioną w skutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie. Pierwotna kwota roszczenia wynosiła 140,0 mln zł.

Polnord od 2009 roku pozostaje w sporze z Miastem w sprawie odszkodowania za przejęcie przez Miasto własności gruntów wydzielonych pod drogi publiczne na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie. Co do działek o łącznej powierzchni ok. 16 ha, Prezydent m. st. Warszawy oraz Wojewoda Mazowiecki wydali w latach 2009-2010 decyzje odmawiające wypłaty należnych Spółce odszkodowań. Na skutek odwołania Spółki, Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21.12.2010 r., uchylił wszystkie decyzje administracyjne oraz jednoznacznie stwierdził, iż roszczenia Polnord z tytułu odszkodowań za grunty wydzielone pod budowę dróg publicznych są w pełni zasadne na podstawie art. 98 ust. 3 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami. Wyrok WSA został utrzymany przez Naczelny Sąd Administracyjny orzeczeniem z dnia 05.06.2012 r.

Konsekwencją niezgodnych z prawem decyzji Miasta oraz Wojewody Mazowieckiego była konieczność pozyskania przez Polnord środków na finansowanie działalności z innych źródeł, co wiązało się z realną, materialną szkodą. Wobec braku wpływów gotówkowych z tytułu odszkodowań, Spółka zmuszona była finansować działalność inwestycyjną poprzez finansowanie dłużne, a następnie ponosić koszty finansowe związane z obsługą tego finansowania. Ponadto, ze względu na opóźniające się rozstrzygnięcie sporu Spółka sprzedała na rzecz Polskiego Banku Przedsiębiorczości SA wierzytelność wobec Miasta za kwotę istotnie niższą niż należne Spółce odszkodowanie.

Pomimo zawiadzenia przez Spółkę do próby ugodowej, w dniu 30.07.2013 r. wskutek niezawarcia ugody przez strony, postępowanie zostało zakończone, w związku z czym Spółka w dniu 16.09.2013 r. wniosła pozew, w którym domaga się odszkodowania w wysokości 123,0 mln zł (wyliczone na dzień 30.06.2013 r.) Z uwagi na charakter roszczenia powyższa kwota ulega zwiększeniu o wartość naliczanych odsetek. Zainicjowanie postępowania sądowego, związane jest z dochodzeniem przez Spółkę roszczeń związanych z rażąco i ewidentną zwłoką Miasta w ustalaniu i wypłacie odszkodowań. Spółka jest przekonana o zasadności swoich żądań i zmierza do możliwie szybkiego ich zaspokojenia. Spółka wielokrotnie podejmowała próby porozumienia z Miastem, które jednak nie przyniosły zadowalających rezultatów.

W dniu 22.12.2014 r. m. st. Warszawa złożyło pismo procesowe wraz z wnioskiem o wydanie wyroku częściowego w stosunku do m. st. Warszawa. Sprawa odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie jest w toku. Wyznaczone zostały przez Sąd kolejne terminy rozpraw sądowych. Spółka podtrzymuje swoje stanowisko.

- **Złożenie wniosku do m.st. Warszawy w sprawie odszkodowań za działki w Warszawie**

W dniu 28.06.2013 r. Polnord poprzez spółkę celową Surplus Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie (w 100% zależną od Polnord), złożył do Prezydenta m.st. Warszawy wniosek, na podstawie przepisu art. 98 ust. 1 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o podjęcie rokowań w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za działki położone w Warszawie w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 10 ha wydzielone pod drogi publiczne („Działki”).

Łączna wysokość odszkodowania oszacowana została na 182,2 mln zł, zgodnie z wyceną przyjętą w operacji szacunkowym sporządzonym przez licencjonowanego rzeczoznawcę.

Działki zostały wydzielone w drodze prawomocnych podziałowych decyzji administracyjnych pod drogi publiczne i w związku z tym ich własność przeszła na m. st. Warszawa („Miasto”) zgodnie z art. 98 ust. 1 u.g.n., co znajduje potwierdzenie w wyrokach: (i) Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21.12.2010 r. oraz (ii) Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 05.06.2012 r. zapadłych w analogicznych sprawach, które znajdują zastosowanie w przedmiotowym stanie faktycznym.

Przed uprawomocnieniem się decyzji podziałowych, użytkowanie wieczyste Działek przysługiwało Polnord, w związku z czym to Polnord, zgodnie z przytoczonymi powyżej wyrokami, jest uprawniony do uzyskania odszkodowania na podstawie przepisu art. 98 ust. 3 u.g.n. (użytkowanie wieczyste jednej działki przysługiwało spółce zależnej od Polnord).

Działki zostały wymienione w przedwstępnej umowie darowizny z dnia 30.09.2008 r. z późniejszymi zmianami oraz umowie darowizny z dnia 18.12.2009 r., tym niemniej, wobec wcześniejszego przejścia z mocy prawa własności na Miasto na zasadzie art. 98 ust. 1 u.g.n. w dniu uprawomocnienia się decyzji podziałowych, umowy te nie mogły odnieść skutków prawnych, gdyż już wcześniej własność działek przysługiwała Miastu z mocy prawa. Taki punkt widzenia wprost wynika ze wskazanych powyżej wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie i Naczelnego Sądu Administracyjnego, zgodnie z którymi własność działki,

przechodzi na Miasto z chwilą uprawomocnienia się decyzji podziałowych. Wskazać przy tym należy, iż brak skutków prawnych powyższych umów darowizny, pozostaje bez wpływu na obowiązek odszkodowawczy Miasta zawarty w przepisie art. 98 ust. 3 u.g.n. Surplus Sp. z o.o. SKA jest uprawniony do wystąpienia z przedmiotowym wnioskiem, gdyż roszczenie o zapłatę odszkodowania zostało wniesione do Surplus Sp. z o.o. SKA przez Polnord oraz PD Development Sp. z o.o. na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 21.12.2012 r. Podwyższenie kapitału Surplus Sp. z o.o. SKA zostało wpisane prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 03.04.2013 r.

W związku z otrzymaniem przez Surplus Sp. z o.o. SKA pisma z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, w którym odmówiono podjęcia rokowań na podstawie wniosku Surplus Sp. z o.o. SKA z dnia 28.06.2013 roku, w dniu 19.09.2013 roku Surplus Sp. z o.o. SKA wniósł do Prezydenta m.st. Warszawy Wniosek o wydanie decyzji o przyznaniu odszkodowania z tytułu wygaśnięcia praw użytkowania wieczystego.

W dniu 31.12.2013 roku Surplus Sp. z o.o. SKA sprzedał powyższą wierzytelność wobec Miasta do spółki 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (zależnej w 100% od Polnord SA), która to spółka przystąpi do postępowania zainicjowanego przez Surplus Sp. z o.o. SKA.

Polnord złożył zażalenie na przewlekłe prowadzenie postępowania i niezafatwianie sprawy w terminie. W dniu 09.09.2014 r. Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzje odmawiające przyznania odszkodowania za grunt położony w Warszawie w dzielnicy Wilanów. Postępowanie jest w toku, Spółka podtrzymuje swoje stanowisko składając odwołania od decyzji odmawiających przyznania odszkodowania do WSA za działki wydzielone pod drogi publiczne.

- **Pozew o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno – kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów**

W dniu 25.04.2012 r. Spółka złożyła pozew przeciwko MPWiK w m.st. Warszawie o zapłatę kwoty 11.829.412,- zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów. Pozew dotyczy jednego z wielu roszczeń związanych z wybudowaniem urządzeń wodno-kanalizacyjnych (wodociągi, kanalizacja ściekowa, kanalizacja deszczowa), które powinny być przejęte na własność przez MPWiK.

Ponadto Polnord SA rozszerzył żądanie pozwu o kwotę 8.315.795,- zł. Obecne roszczenie pozwu wynosi łącznie 20.145.207,- zł. Proces jest w toku, stanowisko Spółki pozostaje bez zmian.

Wyżej przedstawione postępowania są największymi w grupie wierzytelności prowadzonymi w okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. przez Polnord SA lub jednostki zależne. W okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. toczyły się postępowania dotyczące wierzytelności Polnord SA, których łączna wartość stanowiła co najmniej 10% kapitału własnego Spółki.

3. INFORMACJA O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ ZALĘŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W omawianym okresie nie wystąpiły transakcje zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

4. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emisje akcji

W 2014 r. nie miała miejsca emisja akcji Spółki.

Ostatnia emisja akcji Spółki miała miejsce w 2013 r. W 2013 r. Spółka wyemitowała 7.000.000 akcji serii R z zachowaniem prawa poboru, zgodnie z podjętą przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 23.08.2013 r. uchwałą w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego.

Emisje obligacji

W okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. Polnord wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 112.400 tys. zł.

Tabela 14. Obligacje wyemitowane przez Spółkę w 2014 r.

Emisje obligacji w 2014			
Data Emisji	Data zapadalności	Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji
11.02.2014	11.02.2017	50.000	Noble Securities SA
12.06.2014	10.06.2016	13.450	mBank SA
12.06.2014	12.06.2017	19.950	mBank SA
11.12.2014	12.12.2016	10.500	mBank SA
11.12.2014	11.12.2017	18.500	mBank SA
Łącznie		112.400	

Wykup obligacji

W okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 61.266 tys. zł.

Tabela 15. Obligacje wykupione/odkupione przez Spółkę w 2014 r.

Wykup obligacji w 2014			
Data wykupu	Data zapadalności	Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji
12.02.2014*	13.05.2016	10.000	SGB Bank SA
17.02.2014*	31.03.2014	13.570	DM IDM SA
31.03.2014	31.03.2014	2.946	DM IDM SA
21.07.2014*	28.09.2015	27.750**	mBank SA
17.12.2014*	13.05.2016	7.000	SGB Bank SA
Łącznie		61.266	

*częściowy odkup/wykup

**w tym obligacje o wartości nominalnej 2.110 tys. zł zostały wykupione od spółki z Grupy Kapitałowej

5. ZADŁUŻENIE POLNORD SA

Na dzień 31.12.2014 r. stan zobowiązań Polnord SA:

- z tytułu wyemitowanych obligacji wraz z harmonogramem spłat przedstawiał się następująco:

Tabela 16. Zadłużenie z tytułu wyemitowanych przez Polnord SA obligacji

Data emisji	Oferujący	Zadłużenie na 31.12.2013	Wykup/emisja w 2014	Zadłużenie na 31.12.2014	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna) [mln zł]						Termin wykupu	
		Wartość nominalna [mln zł]			1Q2015	2Q2015	3Q2015	4Q2015	2016	2017		
29.03.2012	DM IDM	16,5	-16,5	0,0								31.03.2014
28.06.2012	mBank	30,0		30,0		30,0						26.06.2015
12.07.2012	mBank	10,0		10,0		10,0						26.06.2015
20.08.2012	SGB Bank	60,0		60,0					60,0			20.08.2016
05.09.2012	mBank	10,0		10,0		10,0						26.06.2015
21.09.2012	SGB Bank	8,5		8,5					8,5			21.09.2016
26.09.2012	mBank*	39,5	-28,6	10,9			10,9					28.09.2015
24.10.2012	DM Banku BPS	24,0		24,0				24,0				24.10.2015
16.01.2013	DM Banku BPS	19,0		19,0					19,0			16.01.2016
18.01.2013	DM Banku BPS	20,0		20,0					20,0			18.01.2016
22.01.2013	DM Banku BPS	26,5		26,5					26,5			22.01.2016
13.05.2013	SGB Bank	46,0	-17,0	29,0					29,0			13.05.2016
11.02.2014	Noble	0,0	50,0	50,0							50,0	11.02.2017
12.06.2014	mBank	0,0	13,5	13,5					13,5			10.06.2016
12.06.2014	mBank	0,0	20,0	20,0							20,0	12.06.2017
11.12.2014	mBank	0,0	10,5	10,5					10,5			12.12.2016
11.12.2014	mBank	0,0	18,5	18,5							18,5	11.12.2017
	Razem	310,0	50,2	360,3**	0,0	50,0	10,9	24,0	187,0	88,5		

* w tym spółka z Grupy posiada obligacje o łącznej wartości nominalnej 890 tys. zł

**kwota nie uwzględnia naliczonych odsetek od obligacji, które wyniosły (+3,8 mln zł) oraz kosztów dotyczących prowizji rozliczanych w czasie (-4,3 mln zł)

Nowe emisje obligacji oraz przedterminowe wykupy obligacji, które miały miejsce po dniu bilansowym zostały przedstawione w rozdziale IV w pkt. 14.

- z tytułu zaciągniętych kredytów (bez odsetek) przez Polnord SA wraz z harmonogramem spłat przedstawiał się następująco:

Tabela 17. Zadłużenie z tytułu kredytu Polnord SA

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit [mln zł]	Zadłużenie na 31.12.2014 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia) [mln zł]				Ostateczny termin spłaty	
					1Q2015	2Q2015	3Q2015	4Q2015		2016
Kredyt Polnord SA										
Polnord SA	Getin Noble	inwestycyjny	35,0	35,0				12,0	23,0	20.12.2016

Odsetkowe zadłużenie bilansowe brutto Polnord wyniosło 394,7 mln zł. Zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków pieniężnych na rachunkach Spółki w wysokości 50,4 mln zł) osiągnęło poziom 344,4 mln zł.

6. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH KREDYTOWYCH

- W dniu 03.04.2014 r. Polnord zawarł umowę kredytu inwestycyjnego z Getin Noble Bank SA z siedzibą w Warszawie do kwoty 37 mln zł, z ostatecznym terminem spłaty przypadającym w dniu 20.12.2016 r. Kredyt przeznaczony został na sfinansowanie całkowitej spłaty zadłużenia Polnord wobec DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main Spółka Akcyjna Oddział w Polsce, dawniej: DZ BANK POLSKA SA, wynikającego z umowy kredytowej.
- W dniu 28.05.2014 r. Polnord SA dokonał całkowitej spłaty kredytu wobec DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main Spółka Akcyjna pozyskując na ten cel środki z kredytu inwestycyjnego udzielonego Spółce przez Getin Noble Bank SA do kwoty 37 mln zł.

Zarówno w 2014 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Raportu, nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

7. INFORMACJE O UDZIELONYCH, OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH ORAZ GWARANCJACH

Udzielone, otrzymane poręczenia przez Polnord

W 2014 r. Polnord udzielił poręczenia kredytu spółce Semeko Aquasfera Sp. z o.o., w której Spółka posiada 50% udziałów, zaś Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. udzieliła poręczenia za zobowiązania kredytowe Polnord SA.

Łączna wartość czynnych poręczeń udzielonych przez Polnord za zobowiązania kredytowe spółek zależnych i współzależnych, według stanu na dzień 31.12.2014 r., w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, wyniosła 123.462 tys. zł.

Polnord udziela poręczeń na zabezpieczenie spłaty przez spółki z Grupy zobowiązań kredytowych związanych z finansowaniem projektów deweloperskich. Jednakże z uwagi na znikome prawdopodobieństwo realizacji zdarzenia w postaci wypływu środków ze Spółki tytułem wykonania świadczenia, Spółka zgodnie z MSR 37 nie ujawnia zobowiązań warunkowych z tego tytułu w pozycjach pozabilansowych.

Tabela 18. Zestawienie udzielonych, otrzymanych poręczeń przez Polnord SA w 2014 r.

Spółka otrzymująca poręczenie	Spółka udzielająca poręczenia	Przedmiot poręczenia	Wysokość poręczenia zgodnie z zadłużeniem (na 31.12.2014 r.) [tys. zł]	Okres
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	Polnord SA	Poręczenie kredytu w Alior Banku w wysokości 11,1 mln zł	9.586	14.04.2014-31.12.2016
Polnord SA	Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	Poręczenie kredytu w Getin Noble Bank SA w wysokości 37 mln zł	52.500	03.04.2014-20.12.2018

Tabela 19. Zestawienie czynnych poręczeń na dzień 31.12.2014 r.

Spółka udzielająca poręczenia	Łączna wysokość poręczeń [tys. zł]
Polnord SA	123.462
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	52.500

Udzielone, otrzymane gwarancje

W 2014 r. Spółka nie udzieliła oraz nie otrzymała żadnych gwarancji.

8. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK

Spółka Polnord SA Finanse Spółka Jawna (dawniej: Surplus Sp. z o.o. Domitus SKA) pełni funkcję centrum finansowania Grupy Kapitałowej, tj. udziela pożyczek spółkom z Grupy Kapitałowej Polnord i optymalizuje przepływy finansowe pomiędzy nimi.

W 2014 roku Polnord SA Finanse Spółka Jawna zawarła szereg umów pożyczek ze spółkami z Grupy Kapitałowej Polnord, które w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podlegają wzajemnej eliminacji.

Poniższa tabela przedstawia zawarte umowy pożyczek w 2014 r. i wynikające z tego tytułu należności:

Tabela 20. Zestawienie umów pożyczek zawartych w 2014 r. przez Polnord SA Finanse Spółka Jawna jako pożyczkodawcę

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data podpisania umowy	Umowna data spłaty	Kwota pożyczki ogółem [tys. zł]	Oprocentowanie	Należności na dzień 31.12.2014 [tys. zł]
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	10H Spółka z o.o.	2014-05-16	2020-12-31	40 000	Stałe	31 688
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Polnord Gdynia Brama Sopotka Sp. z o.o.	2014-05-16	2020-12-31	21 000	Stałe	16 891
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	2014-07-09	2016-12-31	22 487	Stałe	23 349
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	2014-08-25	2020-12-31	9 000	Stałe	5 566
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	2014-05-16	2020-12-31	29 000	Stałe	13 445
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	2014-05-16	2020-12-31	19 000	Stałe	18 489
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	2014-05-16	2020-12-31	16 042	Stałe	11 855
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	2014-05-16	2016-05-11 2020-12-31	13 485	Stałe	14 162
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	2014-05-16	2020-12-31	14 000	Stałe	11 002
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Polnord Sopot II Sp. z o.o.	2014-05-16	2020-12-31	38 000	Stałe	15 179
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	2014-05-13	2016-12-31	150	Stałe	158
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	2014-05-05	2016-12-31	250	Stałe	263
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Spółka Jawna	2014-05-16	2020-12-31	600	Stałe	124
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	2014-05-16	2020-12-31	2 000	Stałe	240
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	2014-06-02	2020-12-31	50 411	Stałe	48 602
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Polnord Warszawa - Ząbki Neptun Sp. z o.o.	2014-05-20	2020-12-31	25 000	Stałe	21 372
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	2014-05-16	2020-12-31	29 000	Stałe	12 229
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Śródmieście Wilanów Spółka z o.o.	2014-05-16	2016-05-11 2020-12-31	28 038	Stałe	29 445
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	2014-01-10	2020-12-31	1 000	Stałe	959
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	2014-02-20	2020-12-31	2 000	Stałe	2 027
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	2014-06-16	2020-12-31	3 000	Stałe	3 038
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	2014-12-29	2020-12-31	5 000	Stałe	422

Wykaz należności na dzień 31.12.2014 r. z tytułu udzielonych wszystkich pożyczek, został przedstawiony w części Sprawozdanie finansowe w rozdziale VI (nota 39.1).

Tabela 21. Zestawienie umów pożyczek zawartych w 2014 r. przez Polnord SA Finanse Spółka Jawna jako pożyczkobiorcę

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data podpisania umowy	Umowna data spłaty	Kwota pożyczki ogółem [tys. zł]	Zadłużenie na dzień 31.12.2014 [tys. zł]	Oprocentowanie
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Spółka Jawna	Polnord SA Finanse Spółka Jawna	18.04.2014	18.04.2019	48 990	48 990	Stałe

Zarówno w roku 2014, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Raportu, nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczki.

9. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Polnord SA nie prowadzi działań w zakresie badań i rozwoju.

10. INFORMACJĘ O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH

W 2014 r. Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych i nie posiada żadnych akcji własnych.

11. INFORMACJE O ODDZIAŁACH

Spółka nie posiadają oddziałów.

12. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, obligacje i leasing finansowy. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki oraz Grupy. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności oraz środki pieniężne. Spółka nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione w Sprawozdaniu finansowym w nocie 40.

13. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej Polnord należy zaliczyć:

- **politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich**

Skala kredytowania firm deweloperskich w istotny sposób wpływa na liczbę uruchamianych projektów. Polnord SA, poprzez emisje obligacji, skutecznie neutralizuje to ryzyko, mogąc zgodnie z założeniem realizować przyjętą strategię Grupy i ma możliwość uruchamiania nowych projektów deweloperskich.

- **politykę sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych**

Wydane przez Komisję Nadzoru Finansowego w ostatnich latach rekomendacje w znaczny sposób wpłynęły na rynek kredytów hipotecznych. Rekomendacje S II i S III, zaostrzyły wymagania stawiane przed kredytobiorcami. Cel Rekomendacji T to poprawa jakości zarządzania ryzykiem w bankach i jednocześnie zapobieganie zbyt dużemu zadłużaniu się przez kredytobiorców. Rekomendacja T wyznaczyła poziom zdolności kredytowej poprzez określenie między innymi stosunku rat kredytowych do miesięcznych dochodów jako wyznacznika maksymalnej kwoty kredytu. Rekomendacja S zakłada, że maksymalny poziom wydatków związanych ze spłatą kredytów hipotecznych w walutach obcych w stosunku do średnich dochodów netto nie powinien przekraczać 42%, natomiast zdolność kredytowa winna być liczona przy założeniu, że kredyt jest zaciągany na 25 lat. Rekomendacja S II wpływa na zasady wyliczania zdolności kredytowej klientów przez banki, ograniczając wysokość dostępnych kwot kredytów, dotyczących w szczególności kredytów walutowych. Rekomendacja S III wprowadziła od 01.01.2014 r. obowiązkowy 5% wkład własny, który docelowo ma sięgnąć 20% w 2017 r. Jednocześnie banki nie mogą udzielać kredytów indeksowanych bądź denominowanych w walutach obcych, a maksymalny czas spłaty kredytu nie może przekroczyć 35 lat. Powyższe regulacje, jak również każde kolejne, które mogą zostać wydane w przyszłości, mogą ograniczyć dostępność kredytów hipotecznych co w efekcie może przyczynić się do zmniejszenia efektywnego popytu na mieszkania.

- **poziom cen mieszkań**

Podstawowym czynnikiem gwarantującym powodzenie realizacji inwestycji jest sprzedaż zrealizowanych projektów deweloperskich (mieszkań, domów) po zakładanej cenie, zapewniającej deweloperowi założoną marżę. Istnieje ryzyko, iż Grupa nie sprzeda wszystkich realizowanych przez siebie inwestycji po planowanych cenach. Spółka w ostatnim okresie obserwuje stabilizację poziomów cen mieszkań oraz ożywienie na rynku sprzedaży mieszkań.

- **nadpodaż mieszkań**

Obecnie rynek mieszkaniowy charakteryzuje nadpodaż, wynikająca z wybudowanych przez deweloperów i niesprzedanych w latach poprzednich lokali oraz będących w trakcie realizacji projektów deweloperskich. Szeroka oferta na rynku może ograniczyć przychody Grupy. Warto jednak zaznaczyć, że od kilku kwartałów wielkość oferty na pierwotnym rynku mieszkaniowym systematycznie spada.

- **możliwość utraty wykwalifikowanych firm podwykonawczych**

Zła kondycja finansowa w branży budowlanej może skutkować upadkiem niektórych firm. Powyższe zjawiska powodują ograniczenia dostępności usług, a tym samym mogą wpłynąć na wzrost kosztów działalności Spółki.

- **pozyskiwanie terenów pod przyszłe projekty deweloperskie**

Pozyskując grunty pod nowe inwestycje nie można wykluczyć, iż w trakcie przyszłej realizacji inwestycji wystąpią czynniki opóźniające proces rozpoczęcia projektu lub zwiększające koszty przygotowania gruntów do realizacji projektu. Może to mieć wpływ na niższą, niż pierwotnie oczekiwano, rentowność inwestycji.

- **niestabilność systemu podatkowego**

Jedną z cech polskiego systemu podatkowego jest brak jego stabilności. Przepisy podatkowe zmieniają się niezwykle często. Dodatkowo, organy podatkowe opierają się nie tylko na przepisach prawa podatkowego, ale również na interpretacjach podatkowych wydawanych przez inne organy lub na orzeczeniach sądów. Takie interpretacje, orzeczenia innych organów skarbowych lub sądów są często niespójne w zakresie linii rozstrzygnięć oraz podlegają zmianom w zależności od czasu i miejsca wydawania interpretacji lub orzeczeń.

W związku z tym, wartości podane w sprawozdaniach finansowych mogą zmienić się po przeprowadzeniu kontroli przez organy podatkowe. Spółka może być zobowiązana do zapłaty dodatkowych podatków o istotnej wartości, a także odsetek i kar.

- **uzyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych**

Aby efektywnie działać w branży deweloperskiej, niezbędne jest pozyskiwanie pozwoleń, zezwoleń lub zgód administracyjnych wymaganych dla celów realizacji projektów budowlanych. Istnieje ryzyko, iż brak możliwości pozyskania odpowiednich decyzji administracyjnych bądź też ich cofnięcie w trakcie trwania projektów może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia projektów deweloperskich.

- **czynniki makroekonomiczne**

Spowolnienie wzrostu gospodarczego, zahamowanie wzrostu płac, wzrost efektywnego opodatkowania, oraz pogorszenie się sytuacji na rynku pracy, ograniczenie programów rządowych wspierających zakup nowych mieszkań mogą przełożyć się na pogorszenie nastrojów społecznych, a tym samym na siłę nabywczą społeczeństwa, w konsekwencji doprowadzając do spadku popytu na produkty oferowane przez Grupę.

14. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE

Po dniu bilansowym tj. w dniu:

- 27.01.2015 r. Spółka wyemitowała 105.000 sztuk trzyletnich obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 10,5 mln zł, z terminem wykupu przypadającym w dniu 27.01.2018 r.
Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 5/2015 z dnia 27.01.2015 r.
- 04.02.2015 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu, w celu umorzenia, części tj. 50.000 sztuk obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 5,0 mln zł. Przedmiotowe obligacje zostały wyemitowane w dniu 16.01.2013 r., z terminem zapadalności w dniu 16.01.2016 r.
Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 6/2015 z dnia 04.02.2015 r.
- 13.02.2015 r. Spółka wyemitowała 340.000 sztuk trzyletnich obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 34,0 mln zł, z terminem wykupu przypadającym w dniu 13.02.2018 r.
Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 7/2015 z dnia 13.02.2015 r.
- 16.02.2015 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu, w celu umorzenia, wszystkich tj. 265.000 sztuk obligacji serii H Spółki o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 26,5 mln zł. Przedmiotowe obligacje zostały wyemitowane w dniu 22.01.2013 r., z terminem zapadalności w dniu 22.01.2016 r. Środki na przedterminowy wykup obligacji pochodziły głównie z wpływów z emisji nowych obligacji, które miały miejsce w dniu 27.01.2015 r. oraz w dniu 13.02.2015 r.
Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 8/2015 z dnia 16.02.2015 r.
- 05.03.2015 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu, w celu umorzenia, wszystkich tj. 200.000 sztuk obligacji serii I Spółki o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20,0 mln zł. Przedmiotowe obligacje zostały wyemitowane w dniu 18.01.2013 r., z terminem zapadalności w dniu 18.01.2016 r. Środki na przedterminowy wykup obligacji pochodziły z wpływów z emisji nowych obligacji, która miała miejsce w dniu 13.02.2015 r.
Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 10/2015 z dnia 05.03.2015 r.
- 19.03.2015 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu, w celu umorzenia, części tj. 51.000 sztuk obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 5,1 mln zł. Przedmiotowe obligacje zostały wyemitowane w dniu 16.01.2013 r., z terminem zapadalności w dniu 16.01.2016 r.
Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 11/2015 z dnia 19.03.2015 r.

V OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

1. ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY

W 2014 r. Spółka stosowała zasady zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” przyjęte przez Radę Giełdy w dniu 04.07.2007 r. z późniejszymi zmianami. Wyżej wymieniony tekst zasad ładu korporacyjnego jest publicznie dostępny na stronie internetowej <http://www.corp-gov.gpw.pl/>, która jest oficjalną stroną Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie poświęconą zagadnieniom ładu korporacyjnego spółek notowanych.

2. ZAKRES, W JAKIM SPÓŁKA ODSTĄPIŁA OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYZYNY TEGO ODSTĄPIENIA

Spółka w 2014 r. stosowała w całości większość zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, za wyjątkiem zasad opisanych poniżej, które nie są stosowane trwale lub przejściowo, bądź są stosowane w ograniczonym zakresie:

Zasada II.1.1 - Zamieszczanie na stronie internetowej podstawowych dokumentów korporacyjnych, w szczególności regulaminów organów Spółki.

Zarząd Spółki stoi na stanowisku, że wewnętrzne dokumenty, w szczególności takie jak np.: regulamin organizacyjny Spółki, regulaminy Rady Nadzorczej i Zarządu oraz inne tego typu dokumenty stanowią efekt doświadczeń i dorobku Spółki, zatem w interesie Spółki nie leży ujawnianie i publiczna dostępność wewnętrznych rozwiązań organizacyjnych, które z mocy prawa nie muszą być udostępniane, a w pewnych sytuacjach mogą być wykorzystywane przeciw interesom Spółki, np. przez jej konkurentów. Zarząd Spółki nie widzi potrzeby szerokiego rozpowszechniania powyższych dokumentów poprzez stronę internetową. Akcjonariusze Spółki mają pełny dostęp do dokumentów niezbędnych do oceny działalności Spółki i jej organów, w tym do raportów kwartalnych, sprawozdań rocznych, Statutu i regulaminu obrad WZA. W indywidualnych, uzasadnionych przypadkach Zarząd będzie mógł wydać zgodę na przekazanie poszczególnych podstawowych regulacji wewnętrznych zainteresowanym osobom prawnym lub fizycznym, które na piśmie zwrócą się o ich udostępnienie.

Zasada II.1.9a) - Zamieszczanie na stronie internetowej zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub video.

Spółka nie przewiduje rejestrowania obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub video i umieszczania zapisu przebiegu obrad na swojej stronie internetowej. W ocenie Polnord dokumentowanie oraz przebieg dotychczasowych walnych zgromadzeń zapewnia transparentność Spółki oraz chroni prawa wszystkich akcjonariuszy. Ponadto treść podejmowanych uchwał Spółka przekazuje w formie raportów bieżących, a także publikuje na stronie internetowej, zatem inwestorzy mają możliwość zapoznania się ze sprawami poruszonymi na walnym zgromadzeniu. Spółka nie wyklucza stosowanie powyższej zasady w przyszłości.

Zasada II.1.11 oraz związana z nią Zasada III.2 - Zamieszczanie na stronie internetowej informacji o powiązaniu członków Rady Nadzorczej z akcjonariuszem reprezentującym nie mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Stosowne informacje zostaną zamieszczone na stronie internetowej niezwłocznie po ich otrzymaniu od członków Rady Nadzorczej.

Zasada III.6 - Przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką.

Skład personalny organu Spółki, jakim jest Rada Nadzorcza, powinien możliwie najlepiej odzwierciedlać strukturę właścicielską w akcjonariacie Spółki, umożliwiając tym samym właściwą i efektywną kontrolę realizacji strategii i koncepcji działalności Spółki, jak również należyte zabezpieczenie interesów akcjonariuszy. Szczegółowe zasady powoływania członków Rady Nadzorczej Spółki zostały przedstawione w pkt. 4 poniżej.

Zasada IV.10 - Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.

W ocenie Zarządu Spółki, powyższa zasada nie jest i nie będzie stosowana, z uwagi na utrudnienia logistyczne oraz zagrożenia zarówno natury technicznej, jak i prawnej dla prawidłowego i sprawnego przeprowadzania obrad walnego zgromadzenia, a w szczególności realne ryzyko takich zakłóceń technicznych, które uniemożliwią nieprzerwaną, dwustronną komunikację z akcjonariuszami znajdującymi się w miejscach innych niż sala obrad. W ocenie Spółki aktualnie obowiązujące zasady udziału w walnych zgromadzeniach umożliwiają właściwą i efektywną realizację praw wynikających z akcji i wystarczająco zabezpieczają interesy wszystkich akcjonariuszy, w tym mniejszościowych. Ponadto zastosowanie ww. zasady byłoby związane z koniecznością ponoszenia przez Spółkę dodatkowych kosztów. Spółka jednak nie wyklucza możliwości stosowania w przyszłości zasady IV.10.

Stanowisko Spółki w sprawie zaleceń zawartych w części pierwszej „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

Odnosząc się do części pierwszej „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, stanowiących rekomendacje, Spółka zajmuje następujące stanowisko:

Zgodnie z rekomendacją I.5, Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Ustalanie wynagrodzeń Członków Rady Nadzorczej Spółki należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia, zaś ustalanie wynagrodzenia Członków Zarządu należy do kompetencji Rady Nadzorczej. Wynagrodzenia Członków Zarządu ustalane są na podstawie zakresu obowiązków, kompetencji i odpowiedzialności wynikającej z pełnionych funkcji oraz uzyskiwanych wyników ekonomicznych. Ponadto, Spółka publikuje corocznie w raporcie rocznym informacje o wynagrodzeniu osób zarządzających i nadzorujących.

Zgodnie z rekomendacją I.9, Spółka zapewnia możliwości zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn w sprawowaniu funkcji Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej. Jednakże wybór Członków Zarządu i Rady Nadzorczej należy do suwerennej decyzji odpowiednio Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Spółki. Przy wyborze członków Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółki decydujące znaczenie mają takie kryteria jak wiedza, doświadczenie, kompetencje i umiejętności potrzebne do pełnienia określonych funkcji w Spółce. Inne czynniki, w tym płeć osoby nie stanowią wyznacznika w powyższym zakresie.

W odniesieniu do rekomendacji I.10, dotyczącej zasad wspierania przez Spółkę różnych form ekspresji artystycznej i kulturalnej, działalności sportowej czy działalności w zakresie edukacji lub nauki, Grupa Kapitałowa wspiera różne działania społeczne traktując je jako element strategii rozwoju Grupy i przewagi konkurencyjnej, kierując się zasadą jak najszerzego dotarcia do potencjalnych klientów Grupy Kapitałowej na rynkach, na których prowadzi swoją działalność biznesową.

3. SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne i nadzwyczajne. Jako organ Spółki działa w trybie i na zasadach określonych w przepisach Kodeksu spółek handlowych, Statucie Spółki, przyjętych przez Spółkę zasadach ładu korporacyjnego oraz postanowieniach Regulaminu Walnych Zgromadzeń, przyjętego uchwałą nr 1/2010 XXIV Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Polnord SA z dnia 08.01.2010 r., zmienionego uchwałą nr 3/2013 XXIX Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Polnord SA z dnia 03.12.2013 r.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą:

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdań finansowych Spółki,
- podział zysków i pokrycie strat oraz przeznaczenie na fundusz zapasowy i fundusz rezerwowy,
- udzielanie członkom Rady Nadzorczej i Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- zmiana Statutu Spółki,
- rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Radę Nadzorczą,
- uchwalanie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia,
- inne sprawy przewidziane przepisami Kodeksu spółek handlowych.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki lub w Warszawie i zwoływane jest przez Zarząd Spółki nie później niż sześć miesięcy po upływie każdego roku obrotowego lub przez Radę Nadzorczą Spółki, gdy Zarząd Spółki nie zwołuje Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w powyższym terminie. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć wyłącznie osoby będące akcjonariuszami Spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia, zwaną „Dniem Rejestracji”, pod warunkiem, że przedstawią podmiotowi prowadzącemu ich rachunek papierów wartościowych żądanie wystawienia imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu w okresie od ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia do pierwszego dnia powszedniego po Dniu Rejestracji, a także akcjonariusze, których akcje mające postać dokumentu zostaną złożone w siedzibie Spółki nie później niż w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu i nie zostaną odebrane przed zakończeniem tego dnia. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki niebędący akcjonariuszami mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu bez prawa zabierania głosu. Na zaproszenie Zarządu Spółki lub Rady Nadzorczej mogą brać udział w obradach także inne osoby.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołuje, w miarę potrzeby, Zarząd Spółki z własnej inicjatywy, bądź na żądanie akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 część kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać: Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane oraz akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce.

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych stanowią inaczej. Uchwały podejmowane są bezwzględną większością głosów ważnie oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu stanowią inaczej. Głosowanie może odbywać się metodą tradycyjną za pomocą kart do głosowania lub przy pomocy komputerowego systemu oddawania i obliczania głosów.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym niezwłocznie zarządza wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. Po podpisaniu listy obecności i jej sprawdzeniu Przewodniczący Zgromadzenia stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolność do podejmowania uchwał i przedstawia porządek obrad, który zostaje poddany pod głosowanie. Przewodniczącą

Zgromadzenia kieruje obradami zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, przepisami prawa powszechnego, Statutem Spółki, przyjętymi zasadami ładu korporacyjnego oraz postanowieniami Regulaminu Walnych Zgromadzeń Polnord SA. Przewodniczący nie ma prawa, bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać kolejności spraw umieszczonych w porządku obrad. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o skreśleniu z porządku obrad poszczególnych spraw, jak również o zmianie kolejności spraw objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariusza.

Na Walnym Zgromadzeniu głos można zabierać jedynie w sprawach objętych przyjętym porządkiem obrad i aktualnie rozpatrywanych. Każdy akcjonariusz ma prawo zadawania pytań w każdej sprawie objętej porządkiem obrad. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej zobowiązani są do udzielania odpowiedzi i wyjaśnień na zadawane pytania, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad. Wniosek w sprawie formalnej może być zgłoszony przez każdego akcjonariusza. W sprawach formalnych Przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski co do sposobu obradowania i głosowania.

Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad po przeprowadzeniu głosowania. Głosowanie jest jawne, z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień Statutu oraz Kodeksu spółek handlowych.

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenia zamieszczone są na stronie internetowej Spółki pod adresem www.polnord.pl.

4. SKŁAD OSOBOWY, JEGO ZMIANY W OKRESIE I ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW

Rada Nadzorcza Spółki

Na dzień 31.12.2014 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

Andrzej Podgórski Przewodniczący Rady Nadzorczej		
Piotr Nadolski Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Marcin Dukaczewski Członek Rady Nadzorczej	Maciej Grelowski Członek Rady Nadzorczej
Artur Jędrzejewski Członek Rady Nadzorczej	Piotr Chudzik* Członek Rady Nadzorczej	Zygmunt Roman Członek Rady Nadzorczej

**Członek Rady Nadzorczej spełniający kryteria niezależności, wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 roku, dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) i o którym mowa w § 13 ust. 5 Statutu Spółki.*

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w 2014 r.

W 2014 r. miały miejsca następujące zmiany:

Data	Opis zdarzenia	Imię i Nazwisko
<i>Odwołanie wszystkich członków Rady Nadzorczej</i>		
29.01.2014 r.	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki. W celu umożliwienia powołania Rady Nadzorczej Spółki, w trybie i na zasadach określonych w § 13 ust. 2 Statutu Spółki, NWZ Spółki dokonało zmian w składzie Rady Nadzorczej. Odwołani zostali:	Piotr Chudzik, Maciej Grelowski, Marcin Dukaczewski, Artur Jędrzejewski, Piotr Nadolski, Andrzej Podgórski, Zygmunt Roman
<i>Powołanie 3 członków Rady Nadzorczej</i>		
29.01.2014 r.	Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni, działając na podstawie § 13 ust. 2 lit. a) Statutu Spółki powołał:	Andrzej Podgórski – jako Przewodniczący Rady Nadzorczej, Marcin Dukaczewski, Maciej Grelowski
<i>Powołanie 4 członków Rady Nadzorczej</i>		
29.01.2014 r.	Pozostali obecni na NWZ akcjonariusze Spółki, z wyjątkiem spółki pod firmą Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni oraz jej podmiotów powiązanych i działających z nią w porozumieniu, reprezentujący 25,89% ogólnej liczby głosów w Spółce działając na podstawie § 13 ust. 2 lit. b) Statutu Spółki – spośród 4 kandydatów zgłoszonych przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1% kapitału zakładowego Spółki powołali:	Piotr Nadolski – jako Wiceprzewodniczący Rady, Piotr Chudzik, który spełnia kryteria niezależności, wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 roku, dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) i o którym mowa w § 13 ust. 5 Statutu Spółki, Artur Jędrzejewski oraz Zygmunt Roman.

Bieżąca trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się w dniu 28.06.2013 r., zaś zakończy się w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2015.

Zasady działania Rady Nadzorczej

Zgodnie ze Statutem Spółki, Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 członków, powoływanych podczas obrad Walnego Zgromadzenia zgodnie z poniższymi zasadami:

- a) Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni powołuje 3 członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego;
- b) pozostali akcjonariusze reprezentujący na Walnym Zgromadzeniu łącznie nie mniej niż 15% ogólnej liczby głosów w Spółce powołują 4 członków Rady Nadzorczej, w tym Wiceprzewodniczącego spośród kandydatów zgłoszonych przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1% kapitału zakładowego Spółki, przy czym Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni, jego podmioty powiązane i działające z nim w porozumieniu nie mają prawa zgłaszania kandydatów, ani głosowania nad powołaniem członków Rady Nadzorczej zgodnie z niniejszym pkt b).

W przypadku gdy Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni wraz z podmiotami powiązаныmi i działającymi z nim w porozumieniu nie dysponuje na Walnym Zgromadzeniu głosami w liczbie odpowiadającej co najmniej 15% ogólnej liczby głosów w Spółce, albo jakikolwiek akcjonariusz dysponuje głosami w liczbie przekraczającej 33% ogólnej liczby głosów w Spółce, powołanie wszystkich członków Rady Nadzorczej odbywa się na zasadach ogólnych, a zasady wskazane wyżej w pkt a) i pkt b) nie mają zastosowania.

W przypadku, gdy akcjonariusze, o których mowa w pkt b) powyżej, reprezentują na Walnym Zgromadzeniu mniej niż 15% ogólnej liczby głosów w Spółce, wyboru członków Rady Nadzorczej nie dokonuje się, a Zarząd zwołuje niezwłocznie kolejne Walne Zgromadzenie w celu powołania członków Rady Nadzorczej. Kadencja dotychczasowej Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem art. 386 § 2 w zw. z art. 369 § 4 Kodeksu spółek handlowych, ulega wówczas przedłużeniu do dnia takiego kolejnego Walnego Zgromadzenia. Jeżeli na takim kolejnym Walnym Zgromadzeniu akcjonariusze, o których mowa w pkt b) powyżej, reprezentują ponownie mniej niż 15% ogólnej liczby głosów w Spółce, powołanie wszystkich członków Rady Nadzorczej odbywa się na zasadach ogólnych, a zasady wskazane w pkt a) i pkt b) nie mają zastosowania.

W przypadku, gdy akcjonariusze, o których mowa w pkt b) powyżej, powołają mniej niż 4 członków Rady Nadzorczej, Zarząd zwołuje niezwłocznie kolejne Walne Zgromadzenie w celu powołania pozostałych członków Rady Nadzorczej. Jeżeli na takim kolejnym Walnym Zgromadzeniu akcjonariusze, o których mowa pkt b) powyżej, nie powołają pozostałych członków Rady Nadzorczej, powołanie tych pozostałych członków Rady Nadzorczej odbywa się na zasadach ogólnych i może zostać dokonane na tym samym Walnym Zgromadzeniu, a zasady wskazane w pkt a) i pkt b) nie mają zastosowania.

W przypadku rezygnacji któregokolwiek z członków Rady Nadzorczej, Zarząd zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie w celu powołania w to miejsce nowego członka Rady Nadzorczej zgodnie z zasadami określonymi powyżej. Czynności podjęte przez Radę Nadzorczą są ważne, o ile Rada Nadzorcza liczy co najmniej 5 osób.

Zgodnie z § 13 ust. 10 w zw. z § 10 ust. 4 Statutu, mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej – z zastrzeżeniem opisanej wyżej sytuacji, kiedy kadencja dotychczasowej Rady Nadzorczej ulega przedłużeniu.

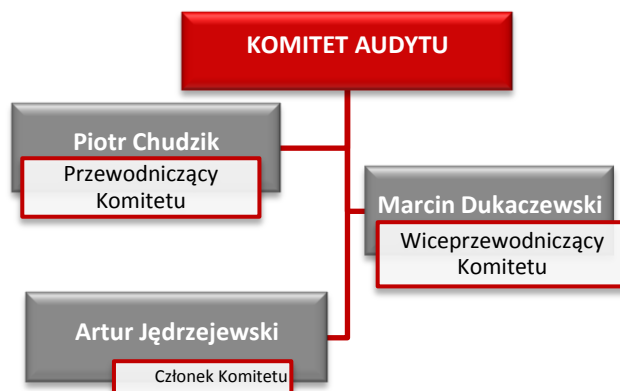
Rada Nadzorcza działa zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki i Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

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.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się regularnie w ciągu roku. Ponadto, zgodnie z art. 388 § 3 Kodeksu spółek handlowych i § 17 ust. 2 i 3 Statutu Spółki, Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w trybie głosowania korespondencyjnego (pisemnego) lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Zarząd dostarcza Radzie Nadzorczej wyczerpujących informacji o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki.

Komitet Audytu

W skład Komitetu Audytu na dzień 31.12.2014 r. wchodził:



2014 r. skład Komitetu Audytu zmienił się w następujący sposób:

Data	Opis zdarzenia	Imię i Nazwisko
01.01.2014 r. do 04.02.2014 r.	Komitet Audytu funkcjonował w składzie osobowym ustalonym Uchwałą Nr 15/2013 Rady Nadzorczej z dnia 09.10.2013 r. i utrzymanym w mocy Uchwałą Nr 18/2013 Rady Nadzorczej z dnia 19.12.2013 r.	Maciej Grelowski jako Przewodniczący Komitetu, Piotr Chudzik jako Wiceprzewodniczący Komitetu oraz Marcin Dukaczewski jako Członek Komitetu.
05.02.2014 r.	Rada Nadzorcza odwołała dotychczasowy skład osobowy Komitetu Audytu, a następnie powołała Komitet w zaktualizowanym składzie.	Piotr Chudzik jako Przewodniczący Komitetu, Marcin Dukaczewski jako Wiceprzewodniczący Komitetu oraz Artur Jędrzejewski jako Członek Komitetu.

Członkiem Komitetu Audytu spełniającym warunki niezależności, posiadającym kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości i rewizji finansowej, przewidziane w Ustawie o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym z dnia 07.05.2009 r. jest Piotr Chudzik.

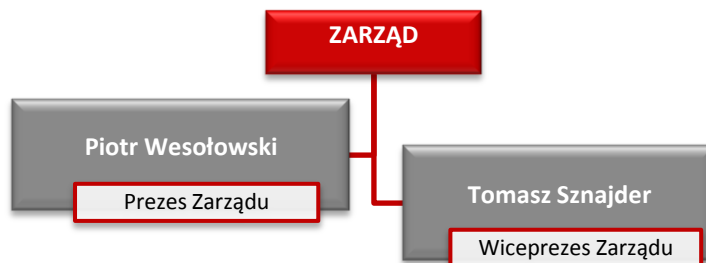
Zakres działania Komitetu obejmuje doradztwo oraz wykonywanie czynności opiniodawczych w zakresie kompetencji Rady Nadzorczej, w odniesieniu do określonych poniżej dziedzin funkcjonowania Spółki oraz – o ile zezwalają na to obowiązujące przepisy prawa – Grupy Kapitałowej Polnord:

- a. sprawozdawczości finansowej;
- b. planowania finansowego rocznego i kwartalnego;
- c. realizacji przedkładanych Radzie Nadzorczej planów finansowych;
- d. badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta;
- e. systemu kontroli wewnętrznej i zewnętrznej, w tym audytu wewnętrznego;
- f. systemu zarządzania ryzykiem.

Zakres działania Komitetu Audytu może obejmować inne sprawy zlecone przez Radę Nadzorczą.

Zarząd Spółki

Skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień 31.12.2014 r. przedstawiał się następująco:



Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki może liczyć od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 14.05.2014 r. powołała na kolejną, trzyletnią kadencję, dotychczasowych członków Zarządu Spółki czyli Pana Piotra Wesołowskiego oraz Pana Tomasza Sznajdera. Panu Piotrowi Wesołowskiemu została powierzona funkcja Prezesa Zarządu, zaś Panu Tomaszowi Sznajderowi powierzono funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Zasady działania Zarządu, w tym zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnienia

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki oraz zgodnie z zasadami „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, zarządza Spółką i reprezentuje ją na zewnątrz. Wszyscy członkowie Zarządu są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki. Zarząd upoważniony jest do podejmowania wszelkich decyzji nie zastrzeżonych kompetencjami innych władz Spółki. Zarząd zobowiązany jest zarządzać majątkiem i sprawami Spółki z należytą starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przestrzegać prawa, postanowień Statutu Spółki oraz uchwał powziętych przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą w granicach ich kompetencji.

Zasady powoływania Zarządu Spółki określają przepisy art. 368 § 3 i 4 Kodeksu spółek handlowych oraz § 10 ust. 2 Statutu Spółki. Zarząd może być powoływany spośród akcjonariuszy lub spoza ich grona. Prezesa Zarządu oraz na jego wniosek pozostałych członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza. Mandat członka Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.

Zgodnie ze Statutem Spółki Zarząd może liczyć od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 14.05.2014 r. powołała Zarząd Spółki, na kolejną wspólną trzyletnią kadencję.

Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Członek Zarządu zgodnie z art. 370 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 10 ust. 5 Statutu Spółki może być w każdym czasie odwołany, jak również zawieszony, z ważnych powodów, w czynnościach przez Radę Nadzorczą.

5. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Mając na uwadze wiarygodność sporządzanych sprawozdań finansowych, Spółka wdrożyła i cały czas aktywnie rozwija system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem. System ten obejmuje swoim zakresem między innymi następujące obszary:

- Kontroling,
- Księgowość,
- Sprawozdawczość i konsolidację,
- Prognozowanie i analizy finansowe.

W ramach systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem Spółka wdrożyła szereg rozwiązań organizacyjnych i procedur, wprowadzając standardy korporacyjne gwarantujące skuteczność prowadzonej kontroli i identyfikację oraz eliminowanie ryzyk. Wymienić tutaj należy:

- Wyodrębnienie organizacyjne i finansowe prowadzonych projektów deweloperskich poprzez zakładanie spółek celowych;
- Ujednolicenie Polityki Rachunkowości, zasad sprawozdawczości i ewidencji księgowej w ramach Grupy Kapitałowej;
- Stosowanie usystematyzowanego modelu raportowania finansowego dla potrzeb zewnętrznych i wewnętrznych;
- Jasny podział obowiązków i kompetencji służb finansowych oraz kierownictwa średniego i wyższego szczebla;
- Cykliczność i formalizację procesu weryfikacji założeń budżetowych oraz prognoz finansowych;
- Poddawanie sprawozdań finansowych przeglądom i badaniom biegłego rewidenta.

Za przygotowywanie sprawozdań finansowych oraz bieżącej sprawozdawczości zarządczej Spółki odpowiedzialny jest zespół wysoko wykwalifikowanych pracowników działu finansowo-księgowego. Spółka, umożliwiając udział w szkoleniach oraz studiach kierunkowych, dokłada starań aby pracownicy w sposób ciągły podnosili swoje kwalifikacje, pozostając na bieżąco z wymaganiami narzucanymi przez regulacje zewnętrzne, jak i rozwiązaniami oraz narzędziami z zakresu szeroko rozumianego obszaru finansów.

W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółka wykorzystuje dedykowane dla tego celu narzędzia informatyczne umożliwiające stałą kontrolę działań księgowych i kalkulacji kontrolingowych. Do podstawowych systemów informatycznych wykorzystywanych w Grupie Kapitałowej należą:

- Zintegrowany system informatyczny, w którym rejestrowane są transakcje zgodnie z przyjętą przez Spółkę polityką rachunkowości (Assecsoft ERP);
- Elektroniczny dziennik obiegu faktur zakupu;
- Pakiet kalkulacyjny inwestycji deweloperskich obejmujący budżet inwestycji (przychody, koszty i cash flow) oraz jego wykonanie;
- Pakiet konsolidacyjny do sporządzania sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej.

Z punktu widzenia minimalizowania ryzyka wystąpienia błędów oraz wiarygodności sporządzanych sprawozdań finansowych kluczową rolę w Grupie Kapitałowej pełni Dział Kontrolingu Spółki, który przy współpracy kierownictwa średniego i wyższego szczebla Spółki oraz organów spółek z Grupy Kapitałowej dokonuje weryfikacji, uzgodnienia i konsolidacji podstawowych danych finansowych na temat prowadzonych w Grupie Kapitałowej inwestycji deweloperskich.

Narzędziem umożliwiającym pozyskiwanie przez Zarząd Spółki systematycznej, wspomagającej proces podejmowania decyzji, informacji na temat realizowanych projektów deweloperskich oraz kluczowych obszarów biznesowych oraz identyfikację ryzyk, które winny być wykazane w sprawozdaniu finansowym jest stworzony system raportowania. Zawiera on cykliczne raporty kosztowe, sprzedażowe, jak również dotyczące zaawansowania realizacji poszczególnych projektów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka poddaje swoje sprawozdania finansowe przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o uznanych odpowiednio, wysokich kwalifikacjach. Wyboru niezależnego audytora dokonuje Rada Nadzorcza Spółki na podstawie upoważnienia Walnego Zgromadzenia.

6. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE ZNACZNE PAKIETY AKCJI

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki następujący akcjonariusze posiadali na dzień 31.12.2014r. akcje uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu:

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
Prokom Investments SA w Gdyni*	7.047.039	14.094.078	21,59%
Pioneer Pekao Investment Management SA w Warszawie (wszyscy klienci PPIM)**	3.119.628	6.239.256	9,56%
SEB Asset Management SA	1.752.593	3.505.186	5,37%
Pozostali akcjonariusze łącznie	20.713.767	41.427.534	63,48%
łącznie	32.633.027	65.266.054	100,00%

*łącznie z Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)

**w tym, Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego posiada 2.858.188 akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 2.858.188 głosów, co stanowi 8,76% w ogólnej liczbie głosów i w kapitale.

W 2014 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Akcjonariatu Spółki:

Data zawiadomienia Spółki	Nazwa podmiotu zawiadamiającego	Treść zawiadomienia
23.01.2014 r.	SEB Asset Management SA	<p>Wzrost zaangażowania do poziomu 5,37% całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.</p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana nabyciem w dniu 21.01.2014 r. akcji Spółki. Po zmianie udziału, SEB Asset Management SA posiada 1.752.593 akcje w kapitale zakładowym Spółki, uprawniające do 1.752.593 głosów, co stanowi 5,37% w kapitale zakładowym Spółki i 5,37% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.</p>
28.01.2014 r.	Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze - podmiot pośrednio zależny	<p>Zmniejszenie udziału klientów i funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd. w ogólnej liczbie głosów w Spółce o ok. 2% oraz zmniejszenie udziału posiadanego przez Templeton Emerging Markets Investment Trust z siedzibą w Wielkiej Brytanii i zejście poniżej progu 10% w ogólnej liczbie głosów w Polnord.</p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana zbyciem w dniu 21.01.2014 r. przez</p>

	od Franklin Resources Inc.	Templeton Emerging Markets Investment Trust 400.000 akcji Polnord. Po dokonaniu transakcji zbycia akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadali łącznie 2.893.477 akcji Spółki, z czego 2.893.477 akcji było w posiadaniu Templeton Emerging Markets Investment Trust, co stanowiło 8,87% w kapitale zakładowym i uprawniało do wykonywania 2.893.477 głosów, stanowiących 8,87% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.
24.02.2014 r.	Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze - podmiot pośrednio zależny od Franklin Resources Inc.	<p><i>Zmiana udziału klientów i funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd. w ogólnej liczbie głosów w Spółce i zejście poniżej progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord przez Templeton Emerging Markets Investment Trust z siedzibą w Wielkiej Brytanii.</i></p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana zbyciem w dniu 13.02.2014 r. przez Templeton Emerging Markets Investment Trust 139.911 akcji Polnord. Po dokonaniu transakcji zbycia akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadają łącznie 1.492.920 akcji Spółki, z czego 1.492.920 akcji jest w posiadaniu Templeton Emerging Markets Investment Trust, co stanowi 4,57% w kapitale zakładowym i uprawnia do wykonywania 1.492.920 głosów, stanowiących 4,57% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p>
11.04.2014 r.	Prokom Investments SA	<p><i>Wzrost bezpośredniego zaangażowania do poziomu 21,08% oraz pośredniego zaangażowania do poziomu 25,70% całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.</i></p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana nabyciem, na podstawie dwóch umów cywilnoprawnych, zawartych w dniu 11.04.2014 r. z podmiotami trzecimi, łącznie 428.387 akcji Spółki.</p> <p>W rezultacie nabycia akcji Spółki, Prokom posiada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bezpośrednio w kapitale zakładowym Spółki 6.879.803 akcje, uprawniające do 6.879.803 głosów, co stanowi 21,08% w kapitale zakładowym Spółki i 21,08% w ogólnej liczbie głosów oraz • pośrednio wraz z Osiedlem Wilanowskim łącznie 8.388.295 akcji Spółki, uprawniających do 8.388.295 głosów, co stanowi 25,70% w kapitale zakładowym Spółki i 25,70% w ogólnej liczbie głosów.

Zmniejszenie pośredniego zaangażowania do poziomu 21,59% całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

Powyższa zmiana została spowodowana przejęciem 1.341.256 akcji Spółki przez PKO BP SA od Osiedla Wilanowskiego Sp. z o.o. („OW”) - podmiotu zależnego od Prokom Investments SA („Prokom”). Przejęcie akcji zostało wykonane na podstawie umów zastawu rejestrowego zawartych pomiędzy OW a PKO BP SA w dniu 14.01.2008 r. i 06.02.2008 r.

31.10.2014 r.

Prokom
Investments SA

W rezultacie przejęcia akcji Spółki, Prokom posiada:

- bezpośrednio w kapitale zakładowym Spółki 6.879.803 akcje, uprawniające do 6.879.803 głosów, co stanowi 21,08% w kapitale zakładowym Spółki i 21,08% w ogólnej liczbie głosów oraz
- pośrednio wraz z OW łącznie 7.047.039 akcji Spółki, uprawniające do 7.047.039 głosów, co stanowi 21,59% w kapitale zakładowym Spółki i 21,59% w ogólnej liczbie głosów.

W dniu 04.06.2014 r. Spółka otrzymała od Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni („Prokom”) oświadczenie z dnia 03.06.2014 r. informujące, iż Prokom wraz ze swoim podmiotem zależnym tj. Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni zamierzają zbyć całe posiadane przez siebie pakiety akcji Polnord. Powyższa decyzja została podjęta z uwzględnieniem:

- analiz możliwych opcji strategicznych dla Prokom, w związku z posiadaniem pakietem akcji Spółki oraz
- deklarowanego przez inwestorów branżowych oraz finansowych zainteresowania nabyciem posiadanego bezpośrednio i pośrednio przez Prokom pakietu akcji Spółki.

Doradcą finansowym Prokom, w powyższym procesie jest IPOPEMA Securities SA.

Prowadzony przez IPOPEMA Securities SA proces pozyskania dla Spółki nowego inwestora skoncentrowany jest w szczególności na inwestorach branżowych oraz wyspecjalizowanych w inwestowaniu w sektorze nieruchomości inwestorach finansowych, od których to grup inwestorów Prokom otrzymał potwierdzenie zainteresowania udziałem w potencjalnej transakcji nabycia całego posiadanego bezpośrednio i pośrednio przez Prokom pakietu akcji Polnord.

Ostateczna decyzja o sprzedaży akcji Polnord będzie uzależniona od możliwości uzyskania korzystnych warunków ekonomicznych transakcji.

7. POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE

Spółka nie emitowała papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do niej.

8. OGRANICZENIA ODNOŚNIE WYKONYWANIA PRAW GŁOSU, TAKICH JAK OGRANICZENIE WYKONYWANIA PRAW GŁOSU PRZEZ POSIADACZY OKREŚLONEJ CZĘŚCI LUB LICZBY GŁOSÓW OGRANICZENIA CZASOWE DOTYCZĄCE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU LUB ZAPISY, ZGODNIE Z KTÓRYMI, PRZY WSPÓŁPRACY SPÓŁKI, PRAWA KAPITAŁOWE ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI SĄ ODDZIELONE OD POSIADANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W Spółce nie funkcjonują ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takie jak, ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące

wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

9. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI

Zgodnie z art. 337 Kodeksu spółek handlowych w zw. z § 8 ust. 1 Statutu Spółki akcje Spółki mogą być zbywane bez żadnych ograniczeń.

Jedynie ograniczenia wprowadzone przez Spółkę w zakresie przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki dotyczą warrantów subskrypcyjnych emitowanych w ramach Programu Opcji Menedżerskich. Zgodnie z postanowieniami Uchwały Nr 2/2013 XXVIII NWZ Polnord SA z dnia 25.10.2013 roku w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, warrantu subskrypcyjne są niezbywalne.

Spółka nie wprowadziła żadnych ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu.

10. ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI

Zmiana Statutu Spółki następuje zgodnie z art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 22 ust. 1 pkt. 6 Statutu Spółki w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki. Zarząd Spółki na co najmniej 26 dni przed odbyciem się Walnego Zgromadzenia Spółki, w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia dokonany zgodnie z art. 402¹ Kodeksu spółek handlowych na stronie internetowej Spółki, przedstawia na podstawie art. 402 § 2 Kodeksu spółek handlowych treść projektowanych zmian w Statucie Spółki oraz dotychczasowe postanowienia, które mają ulec zmianie. Ponadto po uchwaleniu zmian Statutu Spółki przez Walne Zgromadzenie Spółki każda zmiana Statutu Spółki dla swej ważności wymaga wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez sąd właściwy dla siedziby Spółki, który to wpis dokonywany jest na wniosek złożony zgodnie z art. 430 § 2 Kodeksu spółek handlowych przez Zarząd nie później niż po upływie trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały przez Walne Zgromadzenie. Nadto każda zmiana Statutu Spółki po jej zarejestrowaniu jest ogłaszana w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

C. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2014 ROKU
DO DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE Z
MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

I. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od dnia 01.01.2014 r. do dnia 31.12.2014 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Przychody ze sprzedaży	37 927	56 228
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 413	19 533
od jednostek powiązanych		16 891
Przychody ze sprzedaży usług	35 015	36 300
od jednostek powiązanych	34 410	35 145
Przychody z wynajmu	499	395
od jednostek powiązanych	211	105
Koszt własny sprzedaży	(2 383)	(26 769)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	35 543	29 458
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	11 489	
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 623	(6 703)
Koszty sprzedaży	(11 419)	(11 771)
Koszty ogólnego zarządu	(19 867)	(19 544)
Pozostałe przychody operacyjne	4 845	332
Pozostałe koszty operacyjne	(8 368)	(25 960)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	14 847	(34 187)
Przychody finansowe	39 952	34 200
Koszty finansowe	(41 138)	(44 729)
Zysk (strata) ze zbycia jednostki zależnej	(12 853)	(86 818)
Zysk (strata) brutto	808	(131 534)
Podatek dochodowy	13 936	26 870
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	14 744	(104 664)
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	(930)	(6 340)
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	13 813	(111 004)

II. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres od dnia 01.01.2014 r. do dnia 31.12.2014 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	14 744	(104 664)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(930)	(6 340)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	13 813	(111 004)
Inne całkowite dochody:	(4 361)	(8 903)
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:		
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	(5 384)	(10 995)
Różnice kursowe z przeliczenia		
Pozostałe		
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	1 023	2 092
Całkowity dochód za okres	9 452	(119 907)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 633 027	25 824 808
Dochód Całkowity na jedną akcję zwykłą (zł)	0.29	(4.64)
Dochód Całkowity na jedną akcję zwykłą z działalności zaniechanej (zł)	(0.16)	(0.59)
Dochód Całkowity na jedną akcję zwykłą z działalności kontynuowanej (zł)	0.32	(4.40)

III. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

na dzień 31.12.2014 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
		<i>dane przekształcone</i>	<i>dane przekształcone</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe	1 482 364	1 419 551	954 438
Rzeczowe aktywa trwałe	1 583	2 312	13 025
Nieruchomości inwestycyjne	569 971	757 734	746 892
Wartości niematerialne	486	581	814
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	490 218	473 359	69 864
Aktywa finansowe	285 869	57 698	58 401
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	16 096	1 137	
Należności długoterminowe	118 142	126 730	65 441
Aktywa obrotowe	455 409	462 656	717 435
Zapasy	214 871	91 116	115 475
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	66 697	62 173	174 339
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	122 331	285 713	401 313
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	297	512	3 846
Należności z tytułu podatku dochodowego	421		
Rozliczenia międzyokresowe	415	578	4 620
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50 377	22 564	17 842
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	9 200	10 001	
SUMA AKTYWÓW	1 946 973	1 892 208	1 671 873

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS), CD. na dzień 31.12.2014 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>	Stan na 31.12.2012 <i>dane przekształcone</i>
PASYWA			
Kapitał własny	1 083 028	1 073 580	1 145 708
Kapitał podstawowy	65 266	65 266	51 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 059 721	1 059 721	1 026 169
Pozostałe kapitały rezerwowe	254 458	245 018	203 106
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(296 417)	(296 426)	(134 833)
Kapitał własny ogółem	1 083 028	1 073 580	1 145 708
Zobowiązania długoterminowe	684 042	649 389	281 943
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	297 254	291 128	253 080
Rezerwy	1 031	957	906
Pozostałe zobowiązania	385 757	357 304	51
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			27 906
Zobowiązania krótkoterminowe	179 903	169 239	244 222
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24 686	40 367	14 244
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	12 058	24 062	
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	85 430	41 792	164 795
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	4 985	2 059	734
Pozostałe zobowiązania finansowe			8 353
Rozliczenia międzyokresowe	931	147	2 107
Otrzymane zaliczki	1 634	2 676	330
Rezerwy	50 178	58 136	53 659
Zobowiązania razem	863 945	818 628	526 165
SUMA PASYWÓW	1 946 973	1 892 208	1 671 873

IV. SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od dnia 01.01.2014 r. do dnia 31.12.2014 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto	(123)	(137 874)
Korekty o pozycje:	(13 953)	167 850
Amortyzacja	709	863
Odsetki i dywidendy, netto	3 946	4 591
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(11 758)	88 231
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	8 718	27 713
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	4 626	13 259
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(16 846)	32 685
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 049	(4 079)
Zmiana stanu rezerw	(7 884)	4 528
Podatek dochodowy	(421)	(72)
Pozostałe	3 907	130
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(14 075)	29 976
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	164 870	102 766
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	258	643
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	64 238	
Sprzedaż aktywów finansowych	100	1 647
Dywidendy otrzymane		
Odsetki otrzymane	21 728	1 312
Splata udzielonych pożyczek	78 545	99 164
Wydatki	(161 226)	(90 007)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(507)	(310)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(19 760)	(5 856)
Nabycie aktywów finansowych	(20 072)	(8 347)
Udzielenie pożyczek	(120 888)	(75 494)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 644	12 759
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	195 036	178 757
Wpływy z tytułu emisji akcji		50 050
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	85 990	12 207
Wpływy z tytułu emisji obligacji	109 046	116 500
Wydatki	(156 791)	(216 770)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(48)	(161)
Splata pożyczek/kredytów	(49 867)	(40 057)
Odsetki zapłacone	(47 720)	(33 168)
Wykup obligacji	(59 156)	(143 384)
Pozostałe		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	38 245	(38 013)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	27 813	4 722
Różnice kursowe netto		
Środki pieniężne na początek okresu	22 564	17 842
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	50 378	22 564
O ograniczonej możliwości dysponowania	22	28

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od dnia 01.01.2014 r. do dnia 31.12.2014 r.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE
WŁASNYM w tys. zł

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Razem
Na dzień 01.01.2013 dane opublikowane	51 266	1 026 169	203 106	27 915	1 308 456
Korekty błędów lat poprzednich				(162 698)	(162 698)
Na dzień 01.01.2013	51 266	1 026 169	203 106	(134 783)	1 145 758
Emisja akcji	14 000	36 050			50 050
Koszty emisji akcji		(2 498)			(2 498)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			50 581	(50 581)	
Korekty błędów lat poprzednich				(93 074)	(93 074)
Opcje menedżerskie			234		234
Całkowite dochody ogółem			(8 903)	(17 987)	(26 890)
Na dzień 31.12.2013	65 266	1 059 721	245 018	(296 426)	1 073 580
Na dzień 01.01.2014	65 266	1 059 721	245 018	(296 426)	1 073 580
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			13 805	(13 805)	
Opcje menedżerskie			(4)		(4)
Całkowite dochody ogółem			(4 361)	13 814	9 452
Na dzień 31.12.2014	65 266	1 059 721	254 458	(296 417)	1 083 028

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE OGÓLNE

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014 r. i obejmuje okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2013 r. i 31.12.2012 r. i za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

W roku 2014 nastąpiła zmiana prezentacyjna w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Polnord SA.

Zgodnie z przeprowadzoną przez Spółkę analizą aportu aktywów (pożyczek udzielonych) przez Polnord SA do Polnord SA Finanse SJ (dawniej Surplus Sp. z o.o. Domitus SJ) pod kątem ujęcia zgodnie z MSR 39 (par. 20), w momencie przekazania aktywów nie nastąpiła utrata kontroli nad tymi aktywami przez Polnord SA. W związku z powyższym pożyczki te i związane z nimi korzyści powinny w dalszym ciągu być prezentowane w sprawozdaniu finansowym Polnord SA. Spółka Polnord SA Finanse SJ weszła w skład Grupy Kapitałowej Polnord w roku 2013.

Sprawozdanie jednostkowe POLNORD SA zawiera dane finansowe Polnord SA oraz ujmuje aktywa finansowe, przychody i koszty Polnord SA Finanse SJ (dawniej Surplus Sp. z o.o. Domitus SJ) za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014 r. i okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2013 r. i za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Podstawowym przedmiotem działalności Polnord SA jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Polnord SA realizuje projekty deweloperskie poprzez spółki celowe, które zawiązuje samodzielnie lub z partnerami.

Podstawowe dane Spółki zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

Pełna nazwa (firma)	POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba	81-310 Gdynia, ul. Śląska 35/37
KRS	0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP	583-000-67-67
Numer Identyfikacji REGON	000742457
Zarejestrowany kapitał zakładowy	65.266.054 zł (w pełni opłacony)
PKD	6810 Z - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Strona www	www.polnord.pl

Czas trwania Spółki na dzień 31.12.2014 r. jest nieoznaczony.

2. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

Polnord SA jest jednostką dominującą Grupy Polnord SA.

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31.12.2014 r. zostały przedstawione poniżej.

Nota 2.1. - Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA

Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów/akcji [zł]	% kapitału/głosów	Metoda konsolidacji
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.*	Gdynia	0*	100%	Pełna
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Gdynia	1.050.000	100%	Pełna
Polnord Sopot II Sp. z o.o.*	Gdynia	0*	100%	Pełna
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	Gdynia	5.000.000	100%	Pełna
Polnord Warszawa – Ząbki Neptun Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
WILANÓW OFFICE PARK – budynek B1 Sp. z o.o.	Gdynia	8.582.656	100%	Pełna
WILANÓW OFFICE PARK – budynek B3 Sp. z o.o.	Gdynia	700.000	100%	Pełna
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. *****	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Spółka jawna****	Gdynia	wkłady	100%	Pełna
Polnord Marketing Sp. z o.o.	Gdynia	53.605.000	100%	Pełna
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
10H Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Polnord Spółka Akcyjna Finanse Spółka Jawna***	Gdynia	wkłady	100%	Pełna
Stroj-Dom ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100%	Pełna
SPV 1 Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30%	Nie ujęto
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA	Warszawa	25.000	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	Warszawa	5.041.500	50%	Praw własności
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	Gdynia	10.000.000	50%	Praw własności
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Warszawa	12.250.000	49%	Praw własności
FPP Powsin Sp. z o.o.**	Warszawa	2.474.500	49%	Praw własności
Osiedle Innova Sp. z o.o.**	Warszawa	3.454.500	49%	Praw własności
FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.**	Warszawa	1.472.450	49%	Praw własności
Korporacja Budowlana Dom SA*****	Kartoszyno	19 440 959	19,17%	Praw własności

*zależność pośrednia poprzez Polnord Inwestycje Sp. z o.o., Polnord Sopot II Sp. z o.o i Polnord Łódź City Park Sp. z o.o

**zależność pośrednia poprzez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

***dawniej Surplus Sp. z o.o. DOMITUS Spółka jawna

**** dawniej Surplus Sp. z o.o. Spółka Jawna

***** dawniej Surplus Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2014 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Polnord w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Spółki w kapitałach tych jednostek.

W 2014 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno - kapitałowych w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

Nota 2.2. - Zmiany w powiązaniach organizacyjno-kapitałowych Grypy Kapitałowej Polnord

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Surplus Sp. z o.o. SKA	<i>Przekształcenie spółki w spółkę jawną</i> W dniu 16.01.2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Surplus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo - Akcyjna podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia Surplus Sp. z o.o. SKA w spółkę jawną. Przekształcenie nastąpiło z dniem 29.01.2014 r., tj. z chwilą zarejestrowania przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego spółki jawnej powstałej w wyniku przekształcenia Surplus Sp. z o.o. SKA.
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	<i>Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego</i> W dniu 20.01.2014 r. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenie kapitału zakładowego Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 1.050.000,00 zł, tj. o kwotę 1.000.000,00 zł poprzez utworzenie 10.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy, zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. z dnia 29.11.2013 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki.
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	<i>Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego</i> W dniu 28.03.2014 r. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenie kapitału zakładowego Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z kwoty 16.600.000,00 zł do kwoty 25.000.000,00 zł, tj. o kwotę 8.400.000,00 zł w drodze ustanowienia 168.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 8.400.000,00 zł, zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z dnia 20.03.2014 r. Nowo ustanowione udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki przysługiwały dotychczasowym wspólnikom w stosunku do ich dotychczasowych udziałów i nie wymagały objęcia.
Surplus Sp. z o.o. Domitus SKA	<i>Przekształcenie spółki w spółkę jawną</i> W dniu 11.04.2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Surplus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Domitus Spółka Komandytowo - Akcyjna podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia Surplus Sp. z o.o. Domitus SKA w spółkę jawną. Przekształcenie nastąpiło z dniem 13.05.2014 r., tj. z chwilą zarejestrowania przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego spółki jawnej powstałej w wyniku przekształcenia Surplus Sp. z o.o. Domitus SKA.

Polnord Sopot II Sp. z o.o.	<i>Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego</i>	W dniu 03.07.2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Polnord Sopot II Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 25.173.500,00 zł do kwoty 25.273.500,00 zł, to jest o 100.000,00 zł poprzez utworzenie 1.000 nowych udziałów, każdy o wartości nominalnej po 100,00 zł, które zostały objęte w całości przez jedynego wspólnika, tj. Polnord SA. W dniu 21.08.2014 r. podwyższenie kapitału zakładowego Polnord Sopot II Sp. z o.o. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	<i>Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego</i>	W dniu 10.06.2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo - Akcyjna podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 10.133.000,00 zł, tj. o 10.083.000,00 zł, w drodze emisji 20.166 nowych akcji serii C o wartości nominalnej 500,00 zł. Nowe akcje serii C zostały objęte przez dotychczasowych wspólników po 50%. W dniu 10.07.2014 r. podwyższenie kapitału zakładowego Stacji Kazimierz Sp. z o.o. SKA zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
SPV 1 Sp. z o.o.	<i>Rejestracja nowej spółki</i>	W dniu 04.08.2014 r. zawiązana została spółka SPV 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 zł (100 udziałów po 50,00 zł każdy). Wszystkie udziały objął i pokrył wkładem pieniężnym jedyny wspólnik Polnord SA. Spółka została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25.08.2014 r.
Surplus Sp. z o.o.	<i>Rejestracja zmiany firmy spółki</i>	W dniu 12.09.2014 r. została zarejestrowana zmiana firmy spółki z Surplus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na Polnord Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
Surplus Sp. z o.o. Domitus Spółka Jawna	<i>Rejestracja zmiany firmy spółki</i>	W dniu 30.09.2014 r. została zarejestrowana zmiana firmy spółki z Surplus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Domitus Spółka Jawna na Polnord Spółka Akcyjna Finanse Spółka Jawna.
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	<i>Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego</i>	W dniu 08.12.2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 1.050.000,00 zł do kwoty 1.100.000,00 zł, tj. o kwotę 50.000,00 zł poprzez utworzenie 500 nowych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy, które zostały objęte w całości przez jedynego wspólnika, tj. Polnord SA. W dniu 16.12.2014 r. podwyższenie kapitału Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Polnord Sopot II Sp. z o.o.	<i>Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego</i>	W dniu 08.12.2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Polnord Sopot II Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 25.273.500,00 zł do kwoty 25.323.500,00 zł, to jest o 50.000,00 zł poprzez utworzenie 500 nowych udziałów, każdy o wartości nominalnej po 100,00 zł, które zostały objęte w całości przez jedynego wspólnika, tj. Polnord SA. W dniu 16.12.2014 r. podwyższenie kapitału Polnord Sopot II Sp. z o.o. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
Surplus Sp. z o.o. Spółka Jawna	<i>Rejestracja zmiany firmy spółki</i>	W dniu 09.12.2014 r. została zarejestrowana zmiana firmy spółki z Surplus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna na Polnord Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna.
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	<i>Zmiana jedynego wspólnika</i>	W dniu 19.12.2014 r. dotychczasowy jedyny wspólnik Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., tj. Polnord SA dokonał sprzedaży 100% udziałów spółki Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. na rzecz Polnord Inwestycje Sp. z o.o.
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	<i>Zmiana jedynego wspólnika</i>	W dniu 19.12.2014 r. dotychczasowy jedyny wspólnik Polnord Sopot II Sp. z o.o., tj. Polnord SA dokonał sprzedaży 100% udziałów spółki Polnord Sopot II Sp. z o.o. na rzecz Polnord Inwestycje Sp. z o.o.
Korporacja Budowlana Dom SA	<i>Zwiększenie zaangażowania kapitałowego</i>	W dniu 22.12.2014 r. Polnord nabył, w trybie art. 22 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 06.12 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, 145.361 sztuk akcji spółki Korporacja Budowlana Dom SA. Polnord posiada 1.902.656 akcji spółki, stanowiących 19,17% w kapitale zakładowym spółki.

W okresie objętym sprawozdaniem miały również miejsce zmiany nazw spółek zależnych. Specyfikację zmian zawiera poniższa tabela:

Nota 2.3. - Zestawienie zmian nazw spółek zależnych

Obecna nazwa Spółki	Poprzednia nazwa Spółki
Polnord Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna	Surplus Sp. z o.o. Spółka Jawna
Polnord Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Surplus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Polnord Spółka Akcyjna Finanse Spółka Jawna	Surplus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Domitus Spółka Jawna

3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 23.03.2015 roku.

4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

4.1. Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

4.2 Ważne oszacowania i założenia

Oszacowania i osądy poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników włączając w to przewidywania co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne.

4.2.1 Ujęcie aktywów przekazanych do spółki zależnej

W roku 2014 Spółka dokonała kompleksowej analizy regulacji zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (dalej „MSSF”) pod kątem ujmowania przychodów finansowych generowanych w roku obrotowym przez spółkę Polnord SA Finance SJ w jednostkowym sprawozdaniu POLNORD SA.

Aby określić, czy jednostka powinna zatrzymać aktywa w bilansie, przeprowadzono analizę stopnia przeniesienia i zatrzymania korzyści i ryzyk związanych z danymi aktywami finansowymi (pożyczkami udzielonymi) wniesionymi aportem przez Polnord SA do Polnord SA Finance SJ (dawniej Surplus Sp. z o.o. Domitus S.J, dalej zwane SPV) zgodnie z warunkami określonymi w MSR 39.

Standard ten wskazuje, że *„jednostka wyłącza składnik aktywów finansowych z bilansu wtedy i tylko wtedy, gdy:*

(a) wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub

(b) przenosi składnik aktywów finansowych zgodnie z paragrafami 18 i 19, a przeniesienie spełnia warunki wyłączenia z bilansu zgodnie z paragrafem 20.” (MSR 39.17)

W analizowanym przypadku umowne prawa do przepływów pieniężnych nie wygasają (pożyczki nadal muszą być spłacane przez pożyczkobiorców), dlatego dokonano analizy warunków przeniesienia aktywa, które następują, ponieważ spełnione jest kryterium z MSR 39.18 *„Jednostka przenosi składnik aktywów finansowych wtedy i tylko wtedy, gdy(...) przenosi umowne prawa do otrzymania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych (...).”*

Aby określić, czy jednostka powinna zatrzymać aktywa w bilansie, Spółka dokonała analizy stopnia przeniesienia i zatrzymania korzyści i ryzyk związanych z danymi aktywami zgodnie z warunkami w MSR 39.20, który przenieśliśmy szczegółowo poniżej:

Przenosząc składnik aktywów finansowych (zob. paragraf 18) jednostka ocenia, w jakim stopniu zachowuje ryzyko i korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych:

(a) jeśli jednostka przenosi zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych, to wyłącza składnik aktywów finansowych z bilansu i ujmuje oddzielnie jako aktywa lub zobowiązania wszelkie prawa i obowiązki powstałe lub zachowane w wyniku przeniesienia,

- Na podstawie powyższego nie można uznać, że Polnord S.A. przeniósł zasadniczo całe ryzyko i korzyści, ponieważ w dalszym ciągu spłaty pożyczek – mimo, iż za pośrednictwem SPV – mają docelowo finansować spłatę zobowiązań finansowych Polnord S.A. W przypadku braku spłaty pożyczek przez

pożyczkobiorcę, Polnord S.A. będzie miał zmniejszone możliwości spłaty obligacji. Polnord S.A. zachowuje więc zarówno (w pewnej części) korzyści i ryzyka.

- Warunek z MSR 39.21 „Jednostka zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania składnika aktywów finansowych, jeśli jej narażenie na zmiany wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych netto nie zmienia się istotnie w wyniku przeniesienia (np. ponieważ jednostka sprzedała składnik aktywów pieniężnych podlegający umowie odkupu za ustaloną cenę lub cenę sprzedaży powiększoną o marżę pożyczkodawcy).” nie jest w naszej ocenie spełniony (proszę zobaczyć punkt (b)).

(b) jeśli jednostka zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych, to w dalszym ciągu ujmuje składnik aktywów finansowych,

- Nie można uznać, że Polnord S.A. zachował zasadniczo całe ryzyko i korzyści. W przypadku, gdy SPV nie wygeneruje dodatniego wyniku finansowego i nie będzie miała wystarczających środków pieniężnych, Polnord S.A. nie będzie m.in. miał możliwości wypłaty środków z SPV (w postaci wypłat z zysku lub zaliczek na poczet wypłat z zysku lub pożyczek udzielonych przez SPV do Polnord S.A.), zmianie ulegnie też harmonogram płatności (wypłaty środków z SPV nie będą w tych samych kwotach i terminach, co przepływy z pożyczek).

(c) jeśli jednostka nie przenosi ani nie zachowuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów finansowych, to ustala, czy zachowała kontrolę nad składnikiem aktywów finansowych. W tym przypadku:

- W naszej ocenie Polnord S.A. ani nie zachowała ani nie przekazała zasadniczo całego ryzyka i korzyści, dlatego też należy dokonać analizy kontroli. MSR 39.23. wskazuje, że „zachowanie przez jednostkę kontroli (zob. paragraf 20 c)) nad przeniesionym składnikiem aktywów zależy od tego, czy strona przyjmująca ma zdolność sprzedania go. Jeśli przyjmujący praktycznie ma możliwość sprzedaży składnika aktywów w całości na rzecz niepowiązanej strony trzeciej i może skorzystać z tej możliwość jednostronnie, bez konieczności nakładania dodatkowych ograniczeń na przeniesienie, to jednostka nie zachowuje kontroli. W pozostałych przypadkach jednostka zachowuje kontrolę.

W świetle powyższego konieczna jest ocena (nie)zależności SPV od Polnord S.A. Mając na uwadze, że:

- Polnord S.A. posiada 99% udziałów w SPV
- Zarządy Polnord S.A. i SPV pokrywają się osobowo w 66%
- Intencją Polnord S.A. jest regulowanie zobowiązań z tytułu obligacji środkami uzyskiwanymi z kwot spłacanych z tytułu pożyczek do SPV (intencja ta nie jest natomiast potwierdzona formalnie w planie finansowym).

możliwe jest uznanie, że SPV nie ma możliwości niezależnego, jednostronnego zbycia pożyczek (uzyskanych od Polnord S.A.) do niepowiązanej strony trzeciej. W takim przypadku, Polnord S.A. zachowuje kontrolę, a co za tym idzie – zgodnie z MSR 39.20 – *w dalszym ciągu ujmuje składnik aktywów finansowych w stopniu w jakim utrzymuje zaangażowanie w składnik aktywów finansowych (zob. paragraf 30).*

Na podstawie przeprowadzonej analizy oraz interpretacji MSR39, Spółka uznała że Polnord SA Finanse SJ nie ma możliwości niezależnego, jednostronnego zbycia pożyczek (uzyskanych od Polnord S.A.) do niepowiązanej strony trzeciej. W takim przypadku, Polnord S.A. zachowuje kontrolę, a co za tym idzie – zgodnie z MSR 39.20 – *w dalszym ciągu ujmuje składnik aktywów finansowych w stopniu w jakim utrzymuje zaangażowanie w składnik aktywów finansowych (zob. paragraf 30).* Tym samym pożyczki będące przedmiotem analizy powinny zostać utrzymane w bilansie Polnord S.A. Oznacza to również, iż Polnord S.A. powinien rozpoznawać na bieżąco przychody finansowe z tytułu odsetek od tych pożyczek.

Na podstawie przeprowadzonej analizy Spółka ujęła w sprawozdaniu finansowym następujące pozycje:

Pozycja	Wartość na 31/12/2014	Wartość na 31/12/2013
Należności długoterminowe	296.672	55.379
Należności krótkoterminowe	118.272	273.219
Zyski zatrzymane	29.187	(25.693)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	385.757	354.291

W związku z powyższym Spółka w sprawozdaniu jednostkowym POLNORD SA za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014 r. i okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazała powyższe aktywa łącznie z aktywami finansowymi Polnord SA Finanse SJ prezentując jednocześnie dane porównawcze na dzień 31.12.2013 r. i 31.12.2012 r. i za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

W stosunku do 31.12.2014 r. Spółka nie dokonała innych znaczących zmian osądów.

Ponadto Spółka dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego zostały zaprezentowane poniżej:

- Oszacowanie odpisów aktualizujących należności ujęto w nocie nr. 27.
Poziom odpisów aktualizujących wartość należności ustalany jest przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz poczynionych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji.
- Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12 zaprezentowano w nocie nr. 13.
Podstawę utworzonego aktywa z tytułu podatku odroczonego stanowią między innymi straty podatkowe. Z przyjętych przez Spółkę prognoz wynika możliwość wykorzystania tych kwot. Z uwagi na dużą zmienność koniunktury, może wystąpić sytuacja, w której rzeczywiste wyniki i dochód mogą różnić się od planowanych. Zarząd podejmuje decyzje na podstawie opinii prawnych oraz zgodnie z najlepszą wiedzą;
- Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółce dominującej postępowaniami skarbowymi i sądowymi zaprezentowano w nocie 31, 35, 37 oraz 38
Na dzień bilansowy Spółka jest powodem i pozwanym w szeregu postępowań sądowych. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające;
- Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych zaprezentowanych w nocie nr 20, jest określana przez niezależne, profesjonalne podmioty zajmujące się wyceną nieruchomości.
Zarząd weryfikuje wyceny nieruchomości porównując je do informacji o podobnych transakcjach na rynku oraz innych informacjach o możliwych do uzyskania cenach weryfikowanej nieruchomości inwestycyjnej

5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży oraz przyznaných warrantów tj.

Opcji Menedżerskich, które są wyceniane wg wartości godziwej. Poza wymienionymi wyżej w sprawozdaniu nie wystąpiły pozycje, które zgodnie z zasadami przyjętymi przez Spółkę byłyby wyceniane inną metodą.

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku, z wyjątkiem zmian dotyczących MSR/MSSF opisanych poniżej oraz zmianach prezentacji zapasów i kosztów opłat za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości inwestycyjnych (gruntów) opisanych w pkt. 5.1 niniejszego Sprawozdania.

W Sprawozdaniu finansowym zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego, chyba że standard lub interpretacja zakładały wyłącznie prospektywne zastosowanie.

Sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania finansowego do publikacji nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

5.1 Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

Jednostka zastosowała w niniejszym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2014 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31.12.2014 r.

Spółka dokonała analizy nowych standardów i interpretacji oraz zmian do standardów i interpretacji już istniejących. Zmiany wynikające z przeprowadzonej analizy opisano w punkcie 4.2 niniejszego Sprawozdania

Zmiany w standardach i interpretacjach, z wyjątkiem wymaganych nowych ujawnień, nie mają wpływu na wyniki finansowe prezentowane w niniejszym sprawozdaniu.

Zmiany wynikające ze zmian MSSF:

- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później;
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji innych całkowitych dochodów - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.07.2012 r. lub później;
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2012 r. lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później;
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.07.2011 r. lub później – w UE mający zastosowanie najpóźniej dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później;
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później;
- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później;
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później;
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: Pożyczki rządowe – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później;
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2012 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 01.01.2013 r. lub później;
 - MSR 1 - Zmiana wyjaśnia różnice pomiędzy dobrowolnie przedstawionymi dodatkowymi danymi porównawczymi i wymaganym minimum danych porównawczych;
 - MSR 16 – Zmiana wyjaśnia, iż główne części zamienne i sprzęt serwisowy, które spełniają kryteria definicji rzeczowych aktywów trwałych nie są zapasami;
 - MSR 32 - Zmiana usuwa istniejące wymogi dotyczące ujmowania podatku z MSR 32 i wymaga zastosowania MSR 12 w odniesieniu do podatków dochodowych wynikających z dystrybucji do właścicieli instrumentów finansowych;

- MSR 34 - Zmiana wyjaśnia wymogi MSR 34 dotyczące informacji na temat łącznej wartości aktywów i zobowiązań każdego segmentu sprawozdawczego w celu wzmocnienia spójności z wymogami MSSF 8 Segmenty operacyjne. Zgodnie ze zmianą łączna wartość aktywów i zobowiązań danego segmentu sprawozdawczego musi zostać ujawniona tylko jeżeli: wartości te są regularnie raportowane do głównego decydenta operacyjnego jednostki oraz nastąpiła istotna zmiana łącznej wartości aktywów i zobowiązań ujawnionych w poprzednim rocznym sprawozdaniu finansowym dla tego segmentu.

Zmiany ww. nie miały wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy.

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Spółkę

Spółka dokonała korekty prezentacyjnej zapasów na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku oraz na 31 grudnia 2012 roku.

W niniejszym sprawozdaniu finansowym wartość gruntów, które uprzednio prezentowano w pozycji towary, przypisano do każdej z kategorii zapasów zgodnie z aktualnym wykorzystaniem gruntu do zaawansowania procesu produkcyjnego.

Spółka dla nieruchomości inwestycyjnych (gruntów) dokonała korekty prezentacyjnej kosztów opłat za wieczyste użytkowanie gruntów i podatku od nieruchomości, za rok obrotowy 2014 i 2013, koszty te prezentowane są w pozostałych kosztach operacyjnych.

Standardy nieobowiązujące (nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

- **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2018 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2017 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”** – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne”** – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo”** – Rolnictwo: uprawy roślinne (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),

- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.07.2014 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”** – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.07.2014 lub po tej dacie),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.07.2014 lub po tej dacie).

Według szacunków Spółki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy za wyjątkiem wpływu zmian do MSSF 15, dla których to Spółka uznała iż czasochłonność przeprowadzenia analizy nie jest współmierna z korzyściami informacyjnymi jakie przyniósł by jej wynik.

5.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym Spółki wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna).

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki jest polski złoty (PLN).

Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego Spółki jest polski złoty (PLN).

Nota 5.2.- Kursy walut

KURSY PRZYJĘTE DLA POTRZEB WYCENY BILANSOWEJ

Waluta	31.12.2014	31.12.2013
USD	3,5072	3,0120
EUR	4,2623	4,1472
RUB	0,0602	0,0914

KURSY PRZYJĘTE DLA POTRZEB WYCENY POZYCJI W RACHUNKU ZYSKU I STRAT

Waluta	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
USD	3,1784	3,1653
EUR	4,1893	4,2110
RUB	0,0821	0,0990

Nota 5.2.2. - Wybrane dane finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE - JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013
Przychody ze sprzedaży	37 927	56 228	9 053	13 353
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	35 543	29 458	8 484	6 996
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	14 847	(34 187)	3 544	(8 119)
Zysk (strata) brutto	808	(131 534)	193	(31 236)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	14 744	(104 664)	3 519	(24 855)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	13 813	(111 004)	3 297	(26 360)
BILANS	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Kapitał własny	1 083 028	1 073 580	254 095	258 869
Zobowiązania długoterminowe	684 042	649 389	160 487	156 585
Zobowiązania krótkoterminowe	179 903	169 239	42 208	40 808
Aktywa trwałe	1 482 364	1 419 551	347 785	342 291
Aktywa obrotowe	455 409	462 656	106 846	111 559
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	9 200	10 001	2 158	2 412
Suma aktywów	1 946 973	1 892 208	456 789	456 262

6. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości za wyjątkiem zmian opisanych w punkcie 4.2 oraz 5.1.

7. KOREKTA BŁĘDU

Stosując się do zaleceń nowego Audytora, Zarząd dokonał kompleksowego przeglądu sprawozdań i zidentyfikował korekty, które zostały zaprezentowane w tabeli poniżej.

Tabela przedstawiająca dokonane korekty kapitałów:

Dane w tys. zł	Zyski zatrzymane	Kapitał rezerwowy
Wartość wykazanej w księgach należności od PBP to należność warunkowa. Spółka dokonała wyksięgowania należności z ksiąg.	(14 050)	
Z dniem 30 maja 2013 notowania Alterco zostały zawieszona w powodu opóźnienia w złożeniu raportów rocznych. Zgodnie z raportem rocznym kapitał własny GK Alterco S.A. jest ujemny i wynosił na 31.12.2013 - 179.207 tys. PLN.		(290)
W związku z faktem, iż uzyskanie środków pieniężnych od Spółek Faxfleet i Slidellco jest wysoce nieprawdopodobne, dokonano wyceny należności do wysokości wartości godziwej akcji KB Dom, które stanowią zabezpieczenie tych należności.	(7 697)	
Należność wykazywana w księgach od Globe Trade Centre jest to należność warunkowa - możliwa do uzyskania po wybudowaniu centrum handlowego. Spółka dokonała wyksięgowania należności z ksiąg.	(36 421)	
Prawdopodobieństwo odzyskania należności jest niższe niż 50%. Dodatkowo w momencie zapłacenia podatku Spółka nie ujęła go w rachunku wyników, wykazała jako należność od Urzędu Skarbowego. Należność została wykazana jako należność warunkowa.	(9 980)	
Spółka dokonała wyceny działek w Łodzi oraz w Warszawie do wartości rynkowej.	(23 884)	
W związku z niższymi aktywami netto Fadesy dokonano odpisu z tytułu trwałej utraty wartości do wysokości aktywów netto.	(95 400)	
W związku z ujemnymi kapitałami po dokonaniu odpisów na zapasy objęto odpisem całość udziałów w Polnord Łódź City Park sp. z o.o.	(50 061)	
W związku z ujemnymi kapitałami objęto odpisem całość udziałów w Polnord Sopot II sp. z o.o.	(25 177)	
Spółka nie zawiązała rezerwy na odsetki od zobowiązania do zapłaty składek urlopowych oddelegowanych do pracy w Niemczech pracowników Polnord oraz kaucje.	(2 556)	
Dokonano ujawnienia rezerwy urlopowej	(651)	
Dokonano ujawnienia działki w sprawozdaniu jednostkowym w związku z połączeniem spółek.	10 104	
Korekty łącznie	(255 773)	(290)

Zmiana prezentacji zapasów

Dane w tys. zł

	2014	2013	2013 opublikowane
Materiały	196	211	211
Produkcja w toku			
Opublikowane		12 623	12 623
Po korekcie			
Produkty gotowe			
Opublikowane		159	159
Po korekcie	34 637	34 797	
Towary			
Opublikowane		67 063	67 063
Po korekcie	180 038	56 108	
Łącznie	214 871	91 116	80 056

Prezentacja korekt bilansu otwarcia

Dane w tys. zł

	DANE ZATWIERDZONE 31.12.2013	KOREKTY BŁĘDÓW/ UJAWNIENIE POŻYCZEK	DANE PO KOREKTACH 31.12.2013
AKTYWA			
Aktywa trwałe	1 640 201	(220 650)	1 419 551
Rzeczowe aktywa trwałe	12 313	(10 001)	2 312
Nieruchomości inwestycyjne	785 785	(28 052)	757 734
Wartości niematerialne	581		581
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	643 998	(170 638)	473 361
Inwestycje w jednostkach stow. wycenianych metodą praw własności			
Aktywa finansowe	12 920	44 778	57 698
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	27 864	(26 727)	1 137
Należności długoterminowe	156 740	(30 010)	126 730
Wartość firmy			
Pozostałe aktywa trwałe			
Aktywa obrotowe	213 266	249 390	462 657
Zapasy	80 056	11 059	91 116
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	92 167	(29 994)	62 173
Inwestycje w papiery przeznaczone do obrotu			
Krótkoterminowa część długoterminowych aktywów finansowych			
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	12 529	273 184	285 713
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	512		512
Należności z tytułu podatku dochodowego			
Rozliczenia międzyokresowe	5 473	(4 895)	578
Depozyty krótkoterminowe			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22 528	36	22 564
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		10 001	10 001
SUMA AKTYWÓW	1 853 468	38 742	1 892 209

PASYWA			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 361 419	(287 839)	1 073 580
Kapitał podstawowy	65 266		65 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 059 721		1 059 721
Akcje własne			
Pozostałe kapitały rezerwowe	245 294	(276)	245 018
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(8 862)	(287 563)	(296 426)
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych			
Kapitał własny ogółem	1 361 419	(287 839)	1 073 580
Zobowiązania długoterminowe	324 541	324 849	649 389
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i dłużne papiery wartościowe	293 500	(2 372)	291 128
Rezerwy	153	804	957
Pozostałe zobowiązania	13	357 291	357 304
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 875	(30 875)	(0)
Rozliczenia międzyokresowe			
Zobowiązania krótkoterminowe	167 508	1 731	169 239
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	33 367	7 000	40 367
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych, pożyczek i dłużnych papierów wartościowych	24 062		24 062
Krótkoterminowe kredyty odnawialne			
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	47 575	(5 783)	41 792
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł ubezpieczeń społecznych i innych	2 059		2 059
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego			
Pozostałe zobowiązania finansowe			
Rozliczenia międzyokresowe	147		147
Otrzymane zaliczki	2 676		2 676
Rezerwy	57 622	514	58 136
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży			
Zobowiązania razem	492 049	326 580	818 629
SUMA PASYWÓW	1 853 468	38 741	1 892 209

Przychody ze sprzedaży towarów i produktów	19 533		19 533
<i>od jednostek powiązanych</i>	16 891		16 891
Przychody ze sprzedaży usług	36 314	(14)	36 300
<i>od jednostek powiązanych</i>	35 159	(14)	35 145
Przychody z wynajmu	404	(9)	395

<i>od jednostek powiązanych</i>	113		113
Przychody ze sprzedaży	56 250	(22)	56 228
Koszt własny sprzedaży	(26 769)		(26 769)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	29 481	(23)	29 458
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych	21 320	(28 023)	(6 703)
Koszty sprzedaży	(11 770)	(1)	(11 771)
Koszty ogólnego zarządu	(21 669)	2 125	(19 544)
Pozostałe przychody operacyjne	7 919	(7 587)	332
Pozostałe koszty operacyjne	(21 550)	(4 411)	(25 960)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	3 732	(37 919)	(34 187)
Przychody finansowe	30 096	4 104	34 200
Koszty finansowe	(37 052)	(7 677)	(44 729)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej		(86 818)	(86 818)
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej			
Zysk (strata) brutto	(3 223)	(128 310)	(131 534)
Podatek dochodowy	20 812	6 058	26 870
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	17 589	(122 253)	(104 664)
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	(3 784)	(2 556)	(6 340)
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	13 805	(124 809)	(111 004)

8. ZMIANA SZACUNKÓW

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana istotnych szacunków za wyjątkiem zmian opisanych w punkcie 4.2 oraz 5.1.

9. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rokiem obrotowym dla Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółki jest siedziba Polnord SA w Gdyni, przy ulicy Śląskiej 35/37.

9.1. Zasady wyceny inwestycji w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Spółka wycenia inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na podstawie historycznej ceny nabycia pomniejszanej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

9.2. Przeliczanie pozycji wyrażanych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu poprzedzającym dzień zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

9.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Wyceniane są w wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonego o odpisy z tytułu amortyzacji i trwałej utraty wartości. Spółka dominująca na dzień przejścia na MSSF, tj. na dzień 01.01.2004 r. wyceniła rzeczowe aktywa trwałe w wartościach godziwych przyjmując je za zakładane koszty ustalone na ten dzień.

Przyjęto zasadę dokonywania odpisów amortyzacyjnych metodą liniową w celu rozłożenia ich wartości początkowej lub wartości przeszacowanej w okresie odpowiadającym szacunkowemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, co odzwierciedla tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów.

Weryfikacji wartości końcowej i okresów użytkowania środków trwałych dokonuje się przynajmniej raz w roku i w razie potrzeby dokonuje się ich korekty.

Okresy ekonomicznej użyteczności środków trwałych kształtują się następująco:

- | | |
|---|-------------|
| • budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 10 – 50 lat |
| • urządzenia techniczne i maszyny | 2 – 25 lat |
| • środki transportu | 3 – 10 lat |
| • pozostałe środki trwałe | 2 – 10 lat |

Spółka nie amortyzuje wartości gruntów.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

9.4. Utrata wartości aktywów niefinansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów.

9.5. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia, z wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. Są one wówczas aktywowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów, o ile istnieje prawdopodobieństwo, że w przyszłości przyniosą one jednostce gospodarczej korzyści ekonomiczne oraz pod warunkiem, że cenę nabycia lub koszt wytworzenia można określić w wiarygodny sposób.

9.6. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość (grunt, budynek lub część budynku albo oba te elementy), własna lub leasingowana w leasingu finansowym traktowana jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymywana w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości, względnie obie te korzyści, przy czym nieruchomość taka nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych, ani też przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki.

Po początkowym ujęciu nieruchomości, jednostka stosując model wyceny w wartości godziwej, wycenia w wartości godziwej wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w budowie, z wyjątkiem przypadków, gdy jednostka nie może wiarygodnie i regularnie ustalać wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej jest ujmowana w rachunku zysków i strat w okresie, w którym nastąpiła zmiana.

9.7. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji początkowo wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Spółka ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych.

Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w rachunku zysków i strat w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

Spółka na dzień bilansowy nie posiada wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie jego wyksięgowania.

9.8. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności;
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- Pożyczki i należności;
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to inwestycje o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Spółka zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Aktywa finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny są klasyfikowane jako instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych uwzględniane są w przychodach lub kosztach finansowych. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zaliczane są do pozycji obrotowych.

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych. Pożyczki i należności ujmowane są według zamortyzowanego kosztu.

Wszystkie pozostałe aktywa finansowe są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, nie potrącając kosztów transakcji, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości.

Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), odnosi się na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny poprzez inne całkowite dochody.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia są one wyceniane po cenie nabycia, czyli w wartości godziwej, obejmującej koszty transakcji.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Spółka traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako:

- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wykazywane w wartości godziwej, a wszelkie zyski lub straty z tytułu przeszacowania ujmuje się w wynik. Zysk lub strata ujęty w wyniku obejmuje wszelkie odsetki zapłacone od zobowiązań finansowych i jest wykazywane w pozycji pozostałe przychody lub koszty finansowe.

Po początkowym ujęciu pozostałe zobowiązania finansowe (w tym kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania) wycenia się według kosztu zamortyzowanym metodą efektywnej stopy procentowej.

Metoda efektywnej stopy procentowej to sposób obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania finansowego i alokacji kosztu odsetkowego na odpowiedni okres. Efektywna stopa procentowa to dokładna stopa dyskonta szacunkowych przyszłych wpływów pieniężnych (w tym wszystkich uiszczonych lub otrzymanych opłat i punktów stanowiących integralną część efektywnej stopy procentowej, kosztów transakcji i innych premii czy upustów) przez okres prognozowanej użyteczności zobowiązania finansowego lub - w razie konieczności - w krótszym okresie, do wartości bilansowej netto w chwili początkowego ujęcia.

Poniższa tabela prezentuje metody wyceny aktywów i pasywów finansowych

Kategoria	Pozycja bilansowa	Wycena
Aktywa finansowe		
Składniki aktywów finansowych przeznaczone do obrotu	Środki pieniężne	Wartość godziwa
Składniki aktywów finansowych utrzymywane do upływu terminu zapadalności	Inwestycje krótkoterminowe, depozyty i aktywa finansowe	Zamortyzowany koszt nabycia
Pożyczki i należności	Należności	Zamortyzowany koszt nabycia
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Inwestycje w zbywalne papiery wartościowe	Wartość godziwa
Pasywa finansowe		
Pozostałe zobowiązania finansowe	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Zamortyzowany koszt nabycia
	Kredyty i pożyczki	Zamortyzowany koszt nabycia
	Kredyty odnawialne	Zamortyzowany koszt nabycia

 Zobowiązania
długoterminowe

Zamortyzowany koszt nabycia

9.9. Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej efektywnej stopy procentowej (tj. stopy procentowej ustalonej przy początkowym ujęciu).

Wartość bilansową składnika aktywów obniża się, a kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat. Spółka ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych składników aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące.

Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Spółka włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

9.9.1. Aktywa finansowe wykazywane według ceny nabycia

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

9.9.2. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w rachunku zysków i strat, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przeniesiona do rachunku zysków i strat. Nie można ujmować w rachunku zysków i strat odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do

sprzedaży wzrosnąć, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w rachunku zysków i strat, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat.

9.10. Zapasy

Na zapasy składają się dobra zakupione i przeznaczone do odsprzedaży, na przykład, towary zakupione przez jednostkę w celu ich odsprzedaży lub grunty i inne nieruchomości przeznaczone do odsprzedaży. Do zapasów zalicza się także wyroby gotowe wyprodukowane lub będące w trakcie wytwarzania ich przez jednostkę gospodarczą, łącznie z materiałami i surowcami oczekującymi na wykorzystanie w procesie produkcji.

Materiały i towary wyceniane są w wysokości ceny nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Wartość gruntów przeznaczonych pod realizację projektów deweloperskich jest powiększana o koszty finansowania zewnętrznego.

Zapasy produkcji niezakończony wyceniane są w wysokości technicznych kosztów wytworzenia z uwzględnieniem zaawansowania wykonania produkcji.

W szczególności do zapasów zaliczamy:

- grunty przeznaczone pod realizację przedsięwzięć deweloperskich;
- gotowe jednostki mieszkalne i miejsca parkingowe stanowiące wyroby gotowe wraz z wartością przynależnego gruntu
- nakłady stanowiące koszt wytworzenia jednostek mieszkalnych i miejsc parkingowych stanowiące produkcję w toku wraz z wartością przynależnego gruntu

9.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług, są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściąganie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

9.12. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

9.13. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku naliczania odpisu.

9.14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

9.15. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

9.16. Odprawy emerytalne

Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne.

9.17. Płatności w formie akcji własnych

Jednostka ujmuje dobra lub usługi otrzymane bądź nabyte w ramach transakcji płatności w formie akcji w momencie, gdy otrzymuje te dobra lub usługi. Jednocześnie ujmuje odpowiadający im wzrost w kapitale własnym, jeśli dobra lub usługi otrzymano w ramach transakcji płatności w formie akcji rozliczanej w instrumentach kapitałowych lub zobowiązanie, jeśli dobra lub usługi nabyto w ramach transakcji płatności w formie akcji rozliczanej w środkach pieniężnych. Jeśli dobra lub usługi otrzymane lub nabyte w ramach transakcji płatności w formie akcji nie kwalifikują się do ujęcia jako aktywa, jednostka ujmuje je jako koszt.

9.18. Leasing

Spółka jako leasingobiorca

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Spółka zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat.

Środki trwale użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

9.19 Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

9.19.1. Sprzedaż usług, produktów i towarów

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

W zakresie kontraktów deweloperskich Spółka ujmuje przychód (i odpowiadający mu koszt) z umowy w momencie przekazania kontroli oraz znaczących ryzyk i korzyści z tytułu własności na rzecz ich nabywcy stosując metodę zakończonego kontraktu zgodną z MSR 11.

Transfer kontroli oraz znaczących ryzyk i korzyści z tytułu własności przedmiotu sprzedaży (lokalu) następuje najpóźniej z datą zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Spółka przyjęła możliwość wcześniejszego rozpoznania wyniku z umów deweloperskich pod datą wydania lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, o ile są spełnione przez strony umowy inne warunki, w tym przede wszystkim otrzymanie od kupującego pełnej ceny mieszkania, a intencją stron jest zawarcie ostatecznej umowy i przekazanie nieruchomości w formie aktu notarialnego.

Koszty finansowania zewnętrznego w odniesieniu do kosztów finansowania inwestycji, które mogą być bezpośrednio przyporządkowane produkcji w toku, w szczególności nabyciu gruntów i usług budowlanych – aktywuje się jako część kosztu wytworzenia produkcji w toku / część ceny nabycia gruntu.

Koszty finansowe ponoszone w uzasadnionym niezbędnym okresie przygotowania gruntu do realizacji kontraktu deweloperskiego podwyższają cenę nabycia gruntu. Koszty finansowe ponoszone w okresie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego stanowią część kosztu wytworzenia.

9.19.2. Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy gotówkowe przez szacowany okres użytkowania instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

9.19.3. Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

9.19.4. Przychody z tytułu wynajmu

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do otwartych umów.

9.20. Podatki

9.20.1. Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

9.20.2. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest tworzony metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania niemającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych aktywów podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z rezerwami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

9.20.3. Podatek od towarów i usług

Przychody, koszty i aktywa są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w bilansie jako część należności lub zobowiązań.

9.21. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym. Spółka od 2007 roku prezentuje rozwodniony zysk/stratę na akcję z uwagi na występowanie w różnych okresach sprawozdawczych rozwadniających potencjalnych akcji zwykłych w związku z Programami Opcji Menedżerskich oraz obligacji zamiennych na akcje.

10. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Spółka prezentuje następujące segmenty działalności:

- Działalność Deweloperska (sprzedaż gruntów i mieszkań)
- Projekty komercyjne (wynajem powierzchni biurowej)
- Generalne wykonawstwo: budowa i sprzedaż infrastruktury (Drogi, obiekty inżynierskie) – Segment prezentowany w 2013 w związku ze sprzedażą infrastruktury do podmiotów trzecich
- Działalność finansowa: finansowanie projektów budowlanych w podmiotach zależnych oraz transakcje pozyskania kapitału zewnętrznego
- Zarządzanie projektami: aktywa, przychody i koszty związane z zarządzaniem projektami deweloperskimi w Spółkach celowych oraz pozostałe koszty administracyjne
- Działalność zaniechana: Przychody, koszty i przypisane im aktywa dotyczące zlikwidowanego oddziału w Eschborn.

Poniższe tabele prezentują segmenty działalności Spółki za lata 2013 i 2014

Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014 lub na dzień 31.12.2014	Działalność kontynuowana				Działalność zaniechana	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Działalność finansowa	Zarządzanie projektami i inne	Razem	
Przychody						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	2 413	499		35 015	37 927	37 927
Przychody segmentu ogółem	2 413	499		35 015	37 927	37 927
Wynik						
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	147	189		35 207	35 543	35 543
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych				11 489	11 489	11 489
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych				2 623	2 623	2 623
Koszty ogólnego zarządu i koszty sprzedaży				(31 286)	(31 286)	(31 457)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne				(3 523)	(3 523)	(4 068)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	147	189		14 511	14 847	(716)
Przychody finansowe z tyt. odsetek			27 275		27 275	27 275
Pozostałe przychody finansowe				12 677	12 677	12 677
Koszty finansowe			(30 745)	(10 393)	(41 138)	(41 352)
Zysk (strata) ze zbycia jednostki zależnej				(12 853)	(12 853)	(12 853)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	147	189	(3 471)	3 942	808	(122)
Podatek dochodowy				13 936	13 936	13 936
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	147	189	(3 471)	17 878	14 744	(930)
Aktywa i zobowiązania						
Aktywa segmentu	61 811		390 677	213 313	665 801	665 801
Aktywa nieprzypisane				1 281 172	1 281 172	1 281 172
Aktywa ogółem	61 811		390 677	213 313	1 946 973	1 946 973
Zobowiązania i rezerwy segmentu			780 499		780 499	780 499
Zobowiązania nieprzypisane				80 389	80 389	3 057
Kapitały własne				1 083 028	1 083 028	1 083 028
Zobowiązania i kapitały ogółem			780 499	1 163 417	1 943 916	3 057
Pozostałe informacje dotyczące segmentu						
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych				670	670	670
Amortyzacja wartości niematerialnych				39	39	39
Pozostałe nakłady niepieniężne:				(7 883)	(7 883)	(7 883)
Rezerwa na odprawy emerytalne				7	7	7
Rezerwy na urlopy				68	68	68
Rezerwy na odsetki				2 618	2 618	2 618
Rezerwy na zobowiązania				(4 247)	(4 247)	(4 247)
Rezerwy na sprawy sądowe				(6 329)	(6 329)	(6 329)

Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 lub na dzień 31.12.2013	Działalność kontynuowana					Działalność zaniechana	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszaniowa)	Projekty komercyjne	Generalne wykonawstwo	Działalność finansowa	Zarządzanie projektami	Razem	
Przychody							
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych		193	2 381		53 654	56 228	56 228
Przychody segmentu ogółem		193	2 381		53 654	56 228	56 228
Wynik		193	1 050		28 215	29 458	29 458
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu		189	1 050		28 219	29 458	29 458
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych					(6 703)	(6 703)	(6 703)
Koszty ogólnego zarządu i koszty sprzedaży					(31 315)	(31 315)	(31 444)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne					(25 628)	(25 628)	(3 046)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi		189	1 050		(35 426)	(34 187)	(37 362)
Przychody finansowe z tyt. odsetek				32 072		32 072	32 072
Pozostałe przychody finansowe					2 128	2 128	(7)
Koszty finansowe					(44 729)	(44 729)	(3 158)
Zysk (strata) ze zbycia jednostki zależnej					(86 818)	(86 818)	(86 818)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości		189	1 050	32 072	(164 845)	(131 534)	(6 340)
Podatek dochodowy					26 870	26 870	26 870
Zysk (strata) netto za rok obrotowy		189	1 050	32 072	(137 974)	(104 664)	(6 340)
Aktywa i zobowiązania							
Aktywa segmentu	2 243			343 411		345 654	345 654
Aktywa nieprzypisane					1 545 081	1 545 081	1 473
Aktywa ogółem	2 243			343 411	1 545 081	1 890 735	1 473
Zobowiązania i rezerwy segmentu				1 095 060		1 095 060	1 095 060
w tym zobowiązania kredytowe							
Zobowiązania nieprzypisane					(282 538)	(282 538)	6 107
Kapitały własne					1 073 580	1 073 580	1 073 580
Zobowiązania i kapitały ogółem				1 095 060	791 042	1 886 102	6 107

Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 lub na dzień 31.12.2013	Działalność kontynuowana					Działalność zaniechana	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Generalne wykonawstwo	Działalność finansowa	Zarządzanie projektami	Razem	
Pozostałe informacje dotyczące segmentu							
Nakłady inwestycyjne:	337				301	638	638
Na rzeczowe aktywa trwałe	337				277	613	613
Na wartości niematerialne i prawne					25	25	25
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych					733	733	733
Amortyzacja wartości niematerialnych					131	131	131
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości							
Odpisy aktualizujące wartość nieruchomości inwestycyjnych							
Pozostałe nakłady niepieniężne:					2 774	2 774	2 650
Rezerwa na odprawy emerytalne					(43)	(43)	(43)
Rezerwy na urlopy					93	93	93
Rezerwy na odsetki					1 992	1 992	1 992
Rezerwy na zobowiązania					732	732	732
Rezerwy na sprawy sądowe							2 650

11. PRZYCHODY I KOSZTY

11.1. Przychody operacyjne

Nota 11.1 - Przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>
Sprzedaż lokali mieszkalnych	152	
Sprzedaż działek - grunty	2 261	19 533
Wynajem	499	395
Zarządzanie projektami	33 170	30 215
Inne	1 845	6 085
Przychody operacyjne, ogółem	37 927	56 228

Spółka w roku 2014 nie dokonywała jednorazowych transakcji sprzedaży o wartości przekraczającej 10% przychodów operacyjnych.

Istotną pozycję przychodów stanowią świadczone na rzecz jednostek zależnych usługi zarządzania projektami prowadzonymi przez spółki Grupy. Wysokość powyższych przychodów wyniosła 33.170 tys. zł.

11.2. Koszty operacyjne

Nota 11.2 - Koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>
Amortyzacja	709	864
Zużycie materiałów i energii	653	640
Usługi obce	17 615	20 448
Podatki i opłaty	215	1 280
Wynagrodzenia	9 395	11 579
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 353	1 631
Pozostałe koszty rodzajowe	1 456	538
Koszty według rodzaju, razem	31 397	36 979
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	(7)	(574)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(11 419)	(11 771)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(19 867)	(19 544)
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	118	6 239
Wartość sprzedanych materiałów	2 265	20 530
Koszt własny sprzedaży	2 383	26 769

W 2014 r. nie wystąpiło uzależnienie Spółki od jednego dostawcy usług, materiałów i towarów.

11.3. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych

Spółka pozyskała operaty niezależnych rzeczoznawców majątkowych potwierdzającą wartość godziwą posiadanych nieruchomości. Wynik z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych wyniósł 2.623 tys. zł.

Zmiany stanu oraz wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Spółki zaprezentowano w nocie 20.

11.4. Pozostałe przychody operacyjne

Nota 11.4 - Pozostałe przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>
Rozwiązanie rezerw razem, w tym:	4 764	52
–w tym na spór z Agencją Nieruchomości Rolnych	4 765	52
Pozostałe, w tym:	80	281
– odszkodowania za infrastrukturę	80	52
– inne	80	229
Pozostałe przychody operacyjne, ogółem	4 845	332

11.5. Pozostałe koszty operacyjne

Nota 11.5 - Pozostałe koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>
Utworzenie rezerw razem, w tym:	43	79
– aktualizacja należności	37	79
– inne	6	
Pozostałe, w tym:	8 325	25 881
– koszty postępowania spornego	159	298
– należności nieściągalne	90	48
– inne w tym:	8 076	25 534
<i>Kary</i>		17 304
<i>Rezerwy na sprawy sądowe</i>		2 600
<i>Odszkodowania za drogi</i>		3 220
<i>Wynik na sprzedaży środków trwałych</i>	1 312	
<i>Aktualizacja wartości działek</i>	4 430	
<i>Oplaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości</i>	2 124	2 225
<i>inne</i>	210	186
Pozostałe koszty operacyjne, ogółem	8 368	25 960

11.6. Przychody finansowe

Nota 11.6 - Przychody finansowe	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>
Przychody z tytułu odsetek bankowych i handlowych	510	2 128
Przychody z inwestycji (odsetki od pożyczek)	26 765	32 072
Dodatnie różnice kursowe		
Wycena wartości udziałów	11 810	
inne	867	
Przychody finansowe, ogółem	39 952	34 200

Spółka dokonała analizy wartości udziałów w wspólnym przedsięwzięciu w grupie FADESA/Polnord podnosząc ich wartość o 11.810 tys. zł. Analiza bazowała na przewidywanych zdyskontowanych przepływach pieniężnych grupy Fadesa/Polnord w okresie 5 lat, przy zastosowaniu stopy dyskontowej 10%.

11.7. Koszty finansowe

Nota 11.7 - Koszty finansowe	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	30 745	33 041
Odsetki od innych zobowiązań	50	25
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	2	14
Ujemne różnice kursowe	4 215	1 653
Prowizje bankowe oraz prowizje od gwarancji bankowych	364	686
Umorzone odsetki		1 330
Inne w tym:	5 763	7 980
<i>Rezerw na odsetki od sporu z Agencją Nieruchomości Rolnych</i>	4 068	229
<i>Odsetki od wierzytelności</i>	920	
<i>Spisanie należności za sprzedane akcje</i>	697	7 697
<i>Pozostałe</i>	78	54
Koszty finansowe, ogółem	41 138	44 729

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie aktywowała kosztów finansowania zewnętrznego na zapasy.

11.8. Wynik ze zbycia jednostki zależnej

W 2014 roku miała miejsce sprzedaż udziałów w Spółkach zależnych od POLNORD SA.: Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. oraz Polnord Sopot II Sp. z o.o. do podmiotu powiązanego Polnord Inwestycje Sp. z o.o.

Wynik na transakcji wyniósł (12.853) tys. zł.

11.9. Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych, odpisy aktualizujące ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków i strat

Nota 11.9- Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych, odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych	709	864
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	195	
Razem	904	864

12. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Nota 12 - Koszty świadczeń pracowniczych	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>
Wynagrodzenia	9 395	11 579
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 353	1 538
Świadczenia po okresie zatrudnienia		975
Razem	10 748	14 092

13. PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 31.12.2014 r. oraz za okres porównawczy zakończony dnia 31.12.2013 r. przedstawiają się następująco:

Nota 13.1 - Podatek dochodowy	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>
Główne składniki obciążenia podatkowego		
Rachunek zysków i strat:		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego		71
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		18

Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(13 936)	(26 959)
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	(13 936)	(26 870)
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym		
Odroczony podatek dochodowy		
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	1 023	2 092
Obciążenie podatkowe wykazane w kapitale własnym		

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej za okres zakończony dnia 31.12.2014 roku i 31.12.2013 roku przedstawia się następująco:

Nota 13.2 - Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej:	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	808	(131 534)
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	(930)	(6 340)
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem	(123)	(137 874)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	(23)	(26 196)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		18
Nieujęte straty podatkowe		
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	679	1 797
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(2 476)	(1 687)
Pozostałe	(12 116)	(802)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	(13 936)	(26 870)
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	(13 936)	(26 870)
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej		
Razem	(13 936)	(26 870)

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych i składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z wysokimi odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w krajach, w których działa jednostka, jest znacznie wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Nota 13.3 - Odroczony podatek dochodowy – Całkowite dochody	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	(17)	(373)
Odsetki naliczone - niezapłacone	(3 566)	(11 094)
Wycena kontraktów deweloperskich		
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach		(2 083)
Środki trwałe w leasingu finansowym	(25)	(67)
Wycena nieruchomości	(217)	1 732
Niezrealizowane marże z połączenia		183
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(3 825)	(11 702)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	115	1 318
Różnice kursowe	221	111
Odsetki naliczone - niezapłacone	(6 837)	6 382
Wycena kontraktów deweloperskich	(8)	
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	17 056	4 740
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	(9)	(48)
Wycena należności zdyskontowanej	(428)	668
Rezerwa na odprawy emerytalne	1	(8)
Niezrealizowane marże z połączenia	(1)	583
Wycena aktywów	1 023	3 514
Wynik na aporcje		
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	11 134	17 260
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(14 959)	(28 962)

Nota 13.4 - Odroczony podatek dochodowy - Bilans	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	2	19
Odsetki naliczone - niezapłacone	4 834	8 400
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach		
Środki trwałe w leasingu finansowym		25
Wycena nieruchomości	27 143	27 360
Inne	2 553	2 553
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	34 532	38 357
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	6 972	6 857
Różnice kursowe	340	119
Odsetki naliczone - niezapłacone	1 128	7 965
Wycena kontraktów deweloperskich		8
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	26 697	9 641
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego		9
Wycena nieruchomości	10 196	10 624
Rezerwa na odprawy emerytalne	30	29
Marże niezrealizowane	583	583
Odpis aktualizujący	4 681	3 658
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	50 627	39 493
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	16 096	1 136

14. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Dane działalności zaniechanej w 2014 r. i 2013 r. dotyczą zlikwidowanego oddziału Eschborn w Niemczech.

Nota 14.1 - Działalność zaniechana	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Wyniki:		
Przychody	777	
Koszty	1 493	3 175
Zysk / (strata) brutto	(716)	(3 175)
Przychody finansowe		7
Koszty finansowe	(214)	3 172
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	(930)	(6 340)
Strata z przeszacowania wartości do wartości godziwej minus koszty zbycia		
Zysk / Strata przed opodatkowaniem na działalności zaniechanej	(930)	(6 340)
Podatek dochodowy:		
Strata netto przypisana działalności zaniechanej	(930)	(6 340)

Nota 14.2 - Działalność zaniechana	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Aktywa		1 473
Rzeczowe aktywa trwałe		
Należności z tytułu dostaw i usług		1 473
Środki pieniężne		
Zobowiązania	3 057	7 707
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Kredyty i pożyczki		
Pozostałe zobowiązania	3 057	7 707
Zobowiązania netto przypisane działalności zaniechanej	3 057	6 233

Nota 14.3 - Działalność zaniechana	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Przepływy z środków pieniężnych netto		
Przepływy z działalności operacyjnej		(113)
Przepływy z działalności inwestycyjnej		
Przepływy z działalności finansowej		(582)
Wpływy / (wypływy) środków pieniężnych netto	0	(695)

15. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełne etaty. Spółka tworzy taki fundusz i dokonuje okresowych odpisów w wysokości odpisu podstawowego. Celem Funduszu jest subsydiowanie działalności socjalnej Spółki, pożyczek udzielonych jej pracownikom oraz pozostałych kosztów socjalnych.

Tabele poniżej przedstawiają analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

Nota 15 - Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Pożyczki udzielone pracownikom	6	15
Środki pieniężne	12	28
Zobowiązania z tytułu Funduszu	17	41
Saldo po skompensowaniu		1
Odpisy na Fundusz w okresie obrotowym	66	67

16. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

W roku 2014 nie miało miejsca podwyższenie kapitału zakładowego Polnord SA.

Na dzień 31.12.2014 r. kapitał zakładowy Polnord SA dzieli się na 32.633.027 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

W latach 2007 - 2012 roku w Spółce funkcjonował Program Opcji Menedżerskich (program OM) szerzej opisany w sprawozdaniach finansowych za te okresy. Z dniem 31.12.2012 r. wygasł powyższy program OM.

W 2014 r. nie miały miejsca nowe emisje obligacji zamiennych na akcje.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia zysku na jedną akcję:

Nota 16.1 - Zysk na akcję - podstawowy	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>	<i>dane opublikowane</i>
Zysk (strata) netto za okres	13 813	(111 004)	13 805
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(930)	(6 340)	(3 784)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	14 744	(104 664)	17 589
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 633 027	25 824 808	25 824 808
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0.42	(4.30)	0.53
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(0.03)	(0.25)	(0.15)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0.45	(4.05)	0.68

Nota 16.2- Zysk na akcję - rozwodniony	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>	<i>dane opublikowane</i>
-			
Zysk (strata) netto za okres	13 813	(111 004)	13 805
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(930)	(6 340)	(3 784)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	14 744	(104 664)	17 589
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje			
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	13 813	(111 004)	13 805
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	(930)	(6 340)	(3 784)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	14 744	(104 664)	17 589
Wpływ rozwodnienia:			
Opcje na akcje	226 734	116 667	116 667
Obligacje zamienne			
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 859 761	25 824 808	25 824 808
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0.42	(4.28)	0.53
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(0.03)	(0.24)	(0.15)
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0.45	(4.03)	0.68

17. INNE CAŁKOWITE DOCHODY

Nota 17 - Ujawnienie kwot podatku dochodowego odnoszących się do każdego składnika innych całkowitych dochodów	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014			Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013		
	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu
Różnice kursowe z przeliczenia Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży Pozostałe	(5 384)	1 023	(4 361)	(10 995)	2 092	(8 903)
Inne całkowite dochody	(5 384)	1 023	(4 361)	(10 995)	2 092	(8 903)

18. DYWIDENDY WYPŁACONE

W 2014 roku nie miała miejsca wypłata dywidend.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwałą z dnia 14.05.2014 r. postanowiło przeznaczyć zysk netto Polnord SA za 2013 rok w całości na kapitał zapasowy.

Zarząd będzie rekomendował przeznaczenia zysku za rok 2014 na kapitał zapasowy.

19. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Nota 19.1 - Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2014 to 31.12.2014	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Inne środki trwałe	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2014		24	293	373	34	1 588	2 312
Zwiększenia stanu		75	115	168	(30)	121	449
Zakup		45	115	168		121	449
Przeniesienie		30			(30)		
Zmniejszenia stanu		(64)	(182)	(270)		(663)	(1 179)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(29)	(172)	(85)		(166)	(452)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości			(10)	(186)			(195)
Sprzedaż						(497)	(497)
Przeniesienie		(35)					(35)
Likwidacja							
Wartość netto na dzień 31.12.2014		36	227	271	4	1 046	1 583
Na dzień 01.01.2014							
Wartość brutto		250	1 566	571	34	2 744	5 165
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(226)	(1 273)	(198)		(1 156)	(2 853)
Wartość netto		24	293	373	34	1 588	2 312
Na dzień 31.12.2014							
Wartość brutto		55	1 670	446	4	2 205	4 381
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(19)	(1 444)	(176)		(1 159)	(2 798)
Wartość netto		36	227	270	4	1 046	1 583

Nota 19.2 - Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Inne środki trwałe	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2013	942	9 501	495	582	34	1 471	13 025
Zwiększenia stanu		47	44	65		336	492
Zakup		21	44	65		336	466
Leasing							
Wytworzenie środków trwałych							
Przeniesienie		26					26
Inne							
Zmniejszenia stanu	(942)	(9 524)	(246)	(274)		(219)	(11 205)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(50)	(220)	(116)		(219)	(605)
Sprzedaż	(5)	(410)		(158)			(573)
Przeniesienie	(937)	(9 064)	(26)				(10 027)
Likwidacja							
Wartość netto na dzień 31.12.2013		24	293	373	34	1 588	2 312
Na dzień 01.01.2013							
Wartość brutto	942	9 883	1 550	817	34	2 490	15 716
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(382)	(1 055)	(235)		(1 019)	(2 691)
Wartość netto	942	9 501	495	582	34	1 471	13 025
Na dzień 31.12.2013							
Wartość brutto		250	1 566	571	34	2 744	5 165
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(226)	(1 273)	(198)		(1 156)	(2 853)
Wartość netto		24	293	373	34	1 588	2 312

Na dzień 31.12.2014 roku w Spółka nie posiadała żadnych aktywnych umów leasingu finansowego.

Wartość bilansowa środków trwałych użytkowanych na dzień 31.12.2013 roku na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosi 127 tys. zł.

20. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nota 20 - Nieruchomości inwestycyjne	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Bilans otwarcia	757 734	746 892
Zwiększenia stanu	11 555	6 443
Zmniejszenia stanu (sprzedaż)	(73 560)	
Reklasyfikacja	(128 381)	11 101
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 623	(6 703)
Odpisy aktualizujące		
Bilans zamknięcia	569 971	757 734

Wszystkie nieruchomości inwestycyjne znajdują się na terenie Polski.

Spółka nie posiada nieruchomości inwestycyjnych generujących przychody z czynszów oraz nie ponosi bezpośrednich kosztów operacyjnych powstałych z inwestycji.

Wycena bilansowa nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej ma charakter powtarzalny i jest przeprowadzana na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej. W okresie sprawozdawczym nie dokonano przeniesień pomiędzy poziomami hierarchii. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych, które stanowią działki gruntu, wyceniono przy zastosowaniu procedury szacowania opartej o transakcje porównawcze i została obliczona przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych. W szacowaniu wartości godziwej nieruchomości zastosowano podejście najlepszego i najkorzystniejszego wykorzystanie aktywa, które nie różni się od aktualnego wykorzystania.

Dane w tys. zł	Wartość godziwa na 31/12/2014	Metoda wyceny	Dane wejściowe	Zakres (średnia ważona)
Działki w Warszawie (Wilanów)	413 222	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych	400-3055 (1035)
			Współczynnik korygujący*	0,39-2,95 (1,25)
Działki podmiejskie (woj. Pomorskie i mazowieckie)	28 615	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych	17,3-177,78 (62)
			Współczynnik korygujący*	0,28-2,86 (1,2)
Działki podmiejskie (woj. Wielkopolskie)	128 133	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych	166-403 (256)
			Współczynnik korygujący*	0,62-1,5 (0,95)

Współczynnik korygujący jest zależny od:

- położenia
- funkcji wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- sąsiedztwa
- dostępności komunikacyjnej
- infrastruktury technicznej

Analiza wrażliwości zmian nieobserwowalnych zmiennych:

- Wzrost ceny działek podobnych spowodowałby wzrost wartości godziwej wycenianych nieruchomości.
- Wzrost współczynnika korygującego spowodowałby wzrost wartości godziwej wycenianych nieruchomości.
- Istnieje bezpośrednia zależność pomiędzy tymi zmiennymi, gdyż są one częściowo determinowane przez rynek.

Proces wyceny

Wycena nieruchomości inwestycyjnych odbywa się raz do roku na dzień bilansowy na podstawie raportów przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców.

Raporty te bazują na cenach rynkowych podobnych nieruchomości oraz na założeniach i modelach wyceny przyjętych przez rzeczoznawców. Założenia te są z reguły uzależnione od rynku tak jak ceny średnie porównywalnych nieruchomości. Są one określane na podstawie profesjonalnego osądu i obserwacji rynku.

Informacje przedstawione przez rzeczoznawców – założenia i model przyjęte do wyceny – są przeglądane przez Zarząd. Analiza ta obejmuje przegląd zmian wartości godziwej od poprzedniej wyceny. Zaakceptowany raport podlega ujęciu w księgach.

Część nieruchomości inwestycyjnych Spółki stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy 529.687 tys. zł, na dzień 31.12.2013 r wynosiła 648.513 tys. zł.

21. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Nota 21.1 - Wartości niematerialne i prawne w okresie od 01.01.2014 do 31.12.2014	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne i prawne w budowie	Inne	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2014	61	506	13	1	581
Zwiększenia stanu	67	75			142
Zakup	67	75			142
Przeniesienie					
Zmniejszenia stanu	(27)	(196)	(13)	(1)	(237)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości					
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(27)	(196)		(1)	(224)
Likwidacja			(13)		(13)
Wartość netto na dzień 31.12.2014	101	385			486
Na dzień 01.01.2014					
Wartość brutto	152	1 223	13	89	1 477
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(91)	(717)		(88)	(896)
Wartość netto	61	506	13	1	581
Na dzień 31.12.2014					
Wartość brutto	219	1 297		89	1 605
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(117)	(913)		(89)	(1 119)
Wartość netto	101	384			486

Nota 21.2 - Wartości niematerialne i prawne w okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne i prawne w budowie	Inne	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2013	88	707	13	6	814
Zwiększenia stanu		25			25
Zakup		25			25
Przeniesienie					
Zmniejszenia stanu	(27)	(226)		(5)	(258)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości					
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(27)	(226)		(5)	(258)
Przeniesienie					
Inne					
Wartość netto na dzień 31.12.2013	61	506	13	1	581
Na dzień 01.01.2013					
Wartość brutto	165	1 231	13	89	1 498
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(77)	(524)		(83)	(684)
Wartość netto	88	707	13	6	814
Na dzień 31.12.2013					
Wartość brutto	152	1 223	13	89	1 477
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(91)	(717)		(88)	(896)
Wartość netto	61	506	13	1	581

Na dzień 31.12.2014 roku:

- patenty i licencje amortyzowane były równomiernie przez okres ich ekonomicznego użytkowania
- oprogramowanie komputerowe amortyzowane było równomiernie przez okres jego ekonomicznego użytkowania wynoszący do 5 lat
- Inne wartości niematerialne amortyzowane były równomiernie przez okres ich ekonomicznego użytkowania wynoszący do 5 lat.

22. INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALEŻNE, WSPÓLZALEŻNE I STOWARZYSZONE

Nota 22.1 - Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>
Nazwa jednostki	Wartość księgową akcji/udziałów	Wartość księgową akcji/udziałów
<i>Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.</i>	39 910	28 100
<i>PD Development Sp. z o.o.*</i>		
<i>POLNORD OLSZTYN TĘCZOWY LAS Sp. z o.o.</i>	5 000	5 000
<i>POLNORD APARTAMENTY Sp. z o.o.</i>	5 060	5 060
<i>POLNORD ŁÓDŹ I Sp. z o.o.*</i>		
<i>POLNORD ŁÓDŹ City Park Sp. z o.o.</i>		
<i>POLNORD ŁÓDŹ III Sp. z o.o.*</i>		
<i>ŚRÓDMIEŚCIE WILANÓW Sp. z o.o.</i>	53	53
<i>WILANÓW OFFICE PARK - Budynek B1 Sp. z o.o.</i>	8 586	8 586
<i>WILANÓW OFFICE PARK - Budynek B3 Sp. z o.o.</i>	703	703
<i>POLNORD SOPOT II Sp. z o.o.</i>		
<i>POLNORD Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.</i>	53	53
<i>HYDROSPOL Sp. z o.o. w likwidacji</i>		
<i>STROJ DOM Z.S.A</i>	20 546	20 546
<i>POLNORD NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE Sp. z o.o.*</i>		
<i>POLNORD MARKETING Sp. z o.o.</i>	746	746
<i>POLNORD Warszawa Żąbki - Neptun Sp. z o.o.</i>	52	52
<i>POLNORD Spółka Akcyjna Finanse Spółka Jawna</i>	354 291	354 291
<i>Polnord Inwestycje Sp. z o.o.</i>	50	50
<i>Polnord Inwestycje Sp. z o.o. SJ</i>	39 949	39 949
<i>STACJA KAZIMIERZ I Sp. z o.o.</i>	3	3
<i>STACJA KAZIMIERZ I Sp. z o.o. S.K.A</i>	25	25
<i>STACJA KAZIMIERZ Sp. z o.o.</i>	3	3
<i>10 H Sp. z o.o.</i>	5	5
<i>POLNORD GDAŃSK DWA TARASY Sp. z o.o.</i>	5	5
<i>Polnord SA Finanse SJ</i>		
<i>POLNORD GDYNIA BRAMA SOPOCKA Sp. z o.o.</i>	6	6
<i>SEMEKO AQUASFERA Sp. z o.o.</i>	10 101	10 101
<i>STACJA KAZIMIERZ Sp. z o.o. S.K.A</i>	5 067	23
<i>SPV1 Sp. z o.o.</i>	6	
Razem	490 218	473 359

* spółki połączone

Nabywanie i zbywanie jednostek gospodarczych

Zmiany w powiązaniach kapitałowych Polnord SA z innymi podmiotami, które miały miejsce w 2014r., zostały szczegółowo opisane w punkcie 2.1 niniejszego Sprawozdania.

23. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Nota 23 - Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Akcje/ Udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie	34	34
Akcje spółek notowanych na giełdzie	3 710	8 790
Inne		
Razem aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	3 744	8 824

Na koniec każdego roku obrotowego Spółka dokonuje wyceny posiadanych udziałów i akcji do wartości godziwej.

Na dzień 31.12.2014 roku Spółka dokonała wyceny posiadanych akcji KB DOM, klasyfikowanych w kategorii 1 wartości godziwej do wartości rynkowej (z notowań GPW).

Pozostałe akcje/udziały nienotowane na giełdzie klasyfikowane są do kategorii 3 wartości godziwej.

24. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)

Nota 24 - Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Pożyczki udzielone podmiotom z grupy i poza grupę	282 126	48 874
Inne		
Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	282 126	48 874

Szczegółowe zestawienie pożyczek zostało zaprezentowane w nocie 39.1.

25. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

25.1. Programy akcji pracowniczych

W latach 2007 - 2012 roku w Spółce funkcjonował Program Opcji Menedżerskich (program OM) szerzej opisany w sprawozdaniach finansowych za te okresy. Z dniem 31.12.2012 r. wygasł powyższy program OM.

Spółka zobowiązana była, zgodnie z wymaganiami MSSF2, do oszacowania na dzień przyznania uprawnień wartości godziwej przyznanych warrantów i ujęcia jej jako kosztu wynagrodzeń Spółki w okresach, w których przyznanie uprawnień miało miejsce, w rachunku zysków i strat w korespondencji z pozostałymi kapitałami rezerwowymi w bilansie.

W dniu 19.12.2013 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę dotyczącą przyjęcia Regulaminu Programu Opcji Menedżerskich („Regulamin OM”).

Regulamin OM został uchwalony na podstawie uchwały nr 1/2013 oraz uchwały nr 2/2013 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Polnord z dnia 25.10.2013 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy („Program OM”).

Program OM skierowany jest do Zarządu Spółki oraz kluczowych, dla realizacji strategii Spółki, pracowników i współpracowników Spółki („Osoby Uprawnione”). Celem Programu OM jest stworzenie systemu motywacyjnego, poprzez ściśle związanie interesów Osób Uprawnionych z interesem Spółki i jej pozostałych akcjonariuszy.

Regulamin OM określa szczegółowe zasady funkcjonowania Programu OM, a w szczególności warunki nabywania imiennych warrantów subskrypcyjnych oraz warunki nabywania i wykonywania prawa do obejmowania akcji serii S Polnord („Akcje”) przez Osoby Uprawnione.

Program OM przewiduje nieodpłatną emisję nie więcej niż 350.000 warrantów subskrypcyjnych emitowanych w trzech transzach („Warranty”). Każdy Warrant uprawnia do objęcia jednej Akcji. Dla wszystkich Warrantów, cena emisyjna Akcji wynosi 9,00 zł.

W dniu 20.12.2013 r. Osoby Uprawnione, złożyły oświadczenia o przystąpieniu do Programu OM, uzyskując tym samym prawo do objęcia warrantów serii A w łącznej ilości 116.667 sztuk. W dniu 20.12.2013 r. pierwsza transza w liczbie 116.667 sztuk serii A została wyemitowana i wydana Osobom Uprawnionym, z tego Członkowie Zarządu Spółki otrzymali łącznie 83.267 sztuk warrantów serii A. W dniu 09.12.2014 r. Osoby Uprawnione, złożyły oświadczenia o przystąpieniu do Programu OM, uzyskując tym samym prawo do objęcia warrantów serii B w łącznej ilości 110.067 sztuk. W związku z powyższym w dniu 09.12.2014 r. druga transza warrantów serii B w liczbie 110.067 sztuk została wyemitowana i wydana Osobom Uprawnionym, z tego Członkowie Zarządu Spółki otrzymali łącznie 83.267 sztuk.

Aktualnie wyemitowanych i wydanych w ramach Programu OM zostało łącznie 226.734 warrantów serii A i B.

Trzecia (ostatnia) transza warrantów serii C w maksymalnej liczbie 116.666 sztuk może zostać wyemitowana i wydana Osobom Uprawnionym po dniu 25.10.2015 r., nie później niż do dnia 23.12.2015 r.

Prawo do objęcia Akcji, Osoba Uprawniona z warrantu subskrypcyjnego może wykonać nie później niż do dnia 31.12.2016 r.

Następująca tabela przedstawia liczby i średnie ważone ceny realizacji (ŚWCR) opcji na akcje w ramach programu akcji pracowniczych.

Nota 25.1 - Programy akcji pracowniczych	W okresie od 01.01.2014 do 31.12.2014		W okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013	
	Liczba opcji	ŚWCR w zł	Liczba opcji	ŚWCR w zł
Niezrealizowane na początek okresu	116 667			
Przyznane w ciągu okresu	110 067		116 667	
Utracone w ciągu okresu				
Zrealizowane w ciągu okresu				
Wygasły w ciągu okresu				
Niezrealizowane na koniec okresu	226 734		116 667	

Opcje na akcje przysługujące na koniec okresu miały następujące ceny realizacji opcji:

Założenia do modelu Blacka-Scholesa-Mertona	31.12.2014		31.12.2013	
	Cena realizacji w zł	Liczba opcji	Cena realizacji w zł	Liczba opcji
Data wygaśnięcia				
31/12/2016	9.00	226 734	9.00	116 667

	31.12.2014	31.12.2013
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	18.06%	18.06%
Historyczny wskaźnik zmienności (%)	18.06%	18.06%
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	3.15%	3.15%
Spodziewany okres ważności opcji (w latach)	3	3
Średnia ważona cena akcji (w złotych)	8.32	8.55
Wartość godziwa 1 warrantu	0.67	0.67

25.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Jednostka wypłaca pracownikom przechodzącym na emeryturę kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy lub w wysokości określonej przez Regulamin wynagradzania Spółki, w zależności od tego która kwota jest korzystniejsza dla pracownika. W związku z tym Spółka tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych. Kwotę tej rezerwy oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w poniższej tabeli.

Nota 25.2 - Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Zmiany rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych		
Na początek okresu sprawozdawczego	153	196
Utworzenie rezerwy	5	5
Koszty wypłaconych świadczeń		
Rozwiązanie rezerwy		(48)
Na koniec okresu sprawozdawczego	158	153
Założenia przyjęte przez aktuarusza na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązania:		
Stopa dyskontowa (%)	5.93%	5.93%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	3.50%	3.50%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3.50%	3.50%

25.3. Świadczenie z tytułu rozwiązania stosunku pracy

W roku obrotowym 2014 Spółka nie poniosła kosztów z tytułu rozwiązania stosunku pracy.

W roku poprzednim świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy wyniosły 975 tys. zł.

26. ZAPASY

Nota 26 - Zapasy	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Materiały (według ceny nabycia)	196	211
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)		
Produkty gotowe:	34 638	34 796
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	<i>34 638</i>	<i>34 796</i>
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	<i>34 638</i>	<i>34 796</i>
Towary	180 038	56 108
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	<i>184 468</i>	<i>57 148</i>
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	<i>180 038</i>	<i>56 108</i>
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	214 871	91 116

W 2014 roku dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów na łączną kwotę 4.430 tys. zł, w roku 2013 odpis wynosił 2.137 tys. zł.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółkę są m.in. nieruchomości gruntowe. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy 31.12.2014 wynosi 170.332 tys. zł., na dzień 31.12.2013 odpowiednio 51.208 tys. zł.

27. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

Nota 27 - Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Należności od jednostek powiązanych, w tym:	50 765	29 497
- Należności z tytułu dostaw i usług,	50 765	29 497
- Dochodzone na drodze sądowej		
- Inne		
Należności od jednostek stowarzyszonych		
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	15 932	32 676
- Należności z tytułu dostaw i usług	14 013	7 213
- Dochodzone na drodze sądowej		
- Inne	1 919	25 463
Należności budżetowe		
Należności ogółem (netto)	66 697	62 173
Odpis aktualizujący należności	6 101	2 864
Należności brutto	72 797	65 037

Zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwy dla należności handlowych.

28. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne w banku oprocentowane są według zmiennych stóp procentowych.

Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

Nota 28 - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Środki pieniężne w banku i w kasie	50 377	22 535
Lokaty krótkoterminowe		28
Razem	50 377	22 564
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych:	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane połączone</i>
Środki pieniężne w banku i w kasie	50 377	22 535
Lokaty krótkoterminowe		28
Kredyty w rachunkach bieżących		
Razem	50 377	22 564
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem	50 377	22 564

29. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE

29.1. Kapitał podstawowy

Nota 29.1 - Kapitał podstawowy	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 2 złote każda	356	356
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 2 złote każda	614	614
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 2 złote każda	970	970
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 2 złote każda	1 500	1 500
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 2 złote każda	3 880	3 880
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 2 złote każda	10 000	10 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 2 złote każda	7 951	7 951
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 2 złote każda	1 700	1 700
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 2 złote każda	7 986	7 986
Akcje zwykłe serii M o wartości nominalnej 2 złote każda	670	670
Akcje zwykłe serii L o wartości nominalnej 2 złote każda	242	242
Akcje zwykłe serii K o wartości nominalnej 2 złote każda	361	361
Akcje zwykłe serii N o wartości nominalnej 2 złote każda	3 000	3 000
Akcje zwykłe serii O o wartości nominalnej 2 złote każda	2 532	2 532
Akcje zwykłe serii P o wartości nominalnej 2 złote każda	2 462	2 462
Akcje zwykłe serii Q o wartości nominalnej 2 złote każda	564	6 478
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 2 złote każda	6 479	564
Akcje zwykłe serii R o wartości nominalnej 2 złote każda	14 000	14 000
Razem	65 266	65 266

W okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. nie miało miejsce podwyższenie kapitału podstawowego.

Na dzień 31.12.2014 r. kapitał zakładowy Polnord SA dzieli się na 32.633.027 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 2,- zł i zostały w pełni opłacone.

Prawa akcjonariuszy

Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

Akcjonariat

Skład Akcjonariatu na dzień 31.12.2014 r. oraz na dzień publikacji Raportu został przedstawiony poniżej.

Nota 29.1.2 Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 31.12.2014 r. oraz na dzień 23.03.2015 r.

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
Prokom Investments SA w Gdyni*	7.047.039	14.094.078	21,59%
Pioneer Pekao Investment Management SA w Warszawie (wszyscy klienci PPIM)**	3.119.628	6.239.256	9,56%
SEB Asset Management SA	1.752.593	3.505.186	5,37%
Pozostali akcjonariusze łącznie	20.713.767	41.427.534	63,48%
łącznie	32.633.027	65.266.054	100,00%

*łącznie z Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółką zależną od Prokom Investments SA)

**w tym, Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego posiada 2.858.188 akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 2.858.188 głosów, co stanowi 8,76% w ogólnej liczbie głosów i w kapitale.

29.2. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad wartością nominalną pomniejszonej o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego. Ponadto kapitał zapasowy powstał z ustawowych odpisów z zysków generowanych w poprzednich latach obrotowych, a także z nadwyżek z podziału zysku ponad wymagany ustawowo odpis. Na kapitał zapasowy składają się również wycena oddziału zagranicznego oraz fundusz z aktualizacji wyceny dotyczący sprzedanych środków trwałych.

W bilansie nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej została pokazana w odrębnej pozycji.

29.3. Pozostałe kapitały

Nota 29.3 - Pozostałe kapitały	Inne całkowite dochody	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem
Na dzień 01.01.2013 dane opublikowane	12 461	160 756	29 889	203 106
Inne całkowite dochody netto:	(8 903)			(8 903)
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	(10 995)			(10 995)
Podatek odroczoney z tyt. powyższych korekt	2 092			2 092
Pozostałe		50 581	234	50 815
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego		50 581		50 581
Korekty błędów lat poprzednich				0
Opcje menedżerskie			234	234
Na dzień 31.12.2013	3 558	211 337	30 123	245 018
Na dzień 01.01.2014	3 558	211 337	30 123	245 018
Inne całkowite dochody netto:	(4 361)			(4 361)
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	(5 384)			(5 384)
Podatek odroczoney z tyt. powyższych korekt	1 023			1 023
Pozostałe		13 805	(4)	13 801
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego		13 805		13 805
Opcje menedżerskie			(4)	(4)
Na dzień 31.12.2014	(803)	225 142	30 119	254 458

30. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI

Nota 30 - Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

KRÓTKOTERMINOWE	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu		48
Obligacje i bony dłużne	85 430	17 912
Kredyty w rachunku bieżącym		23 832
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	12 058	24 062
Kredyty odnawialne		
Inne kredyty i pożyczki		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	97 488	65 854
DŁUGOTERMINOWE	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu		
Obligacje	274 254	291 128
Kredyty bankowe i pożyczki:	23 000	
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	297 254	291 128

Wykaz kredytów i pożyczek na dzień 31.12.2014 r.

Spółka	Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu w walucie	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Polnord SA	GETIN NOBLE BANK SA*	35 000	PLN	35 058	12 058	WIBOR 3M + marża	2016-12-20	- hipoteka - weksel własny in blanco - poręczenie
Razem		35 000		35 058	12 058			

Wykaz obligacji na dzień 31.12.2014 r.

Rodzaj obligacji	Kwota wyemitowanych obligacji	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część do zapłaty (odsetki)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje zwykłe serii F	24 000	PLN	24 307	24 307	WIBOR 3M + marża	24.10.2015 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe	30 000	PLN	30 030	30 030	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	10 000	PLN	10 010	10 010	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	10 000	PLN	10 010	10 010	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	11 750	PLN	11 949	11 949	WIBOR 6M + marża	28.09.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii A	60 000	PLN	61 251	1 251	WIBOR 6M + marża	20.08.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii B	8 500	PLN	8 629	129	WIBOR 6M + marża	21.09.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii I	20 000	PLN	20 279	279	WIBOR 3M + marża	18.01.2016 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii J	19 000	PLN	19 273	273	WIBOR 3M + marża	16.01.2016 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii H	26 500	PLN	26 849	349	WIBOR 3M + marża	22.01.2016 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii C	46 000	PLN	29 266	266	WIBOR 6M + marża	13.05.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka

Obligacje zwykłe NS1	50 000	PLN	50 431	431	WIBOR 3M + marża	11.02.2017 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe	13 450	PLN	13 497	47	WIBOR 6M + marża	10.06.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	19 950	PLN	20 023	73	WIBOR 6M + marża	12.06.2017 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	10 500	PLN	10 536	36	WIBOR 6M + marża	12.12.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	18 500	PLN	18 565	65	WIBOR 6M + marża	11.12.2017 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Koszty rozliczane w czasie			(4 316)	(3 170)			
Obligacje posiadane przez Polnord SA Finanse SJ			(905)	(905)			
Razem			359 684	85 430			

Wykaz obligacji na dzień 31.12.2013 r.

Rodzaj obligacji	Kwota wyemitowanych obligacji	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część do zapłaty (odsetki)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje zwykłe serii F	24 000	PLN	24 331	331	WIBOR 3M + marża	24.10.2015 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe	30 000	PLN	30 028	28	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	16 516	PLN	16 522	16 522	WIBOR 3M + marża	31.03.2014 - należność główna odsetki co kwartał	Niezabezpieczone
Obligacje zwykłe	10 000	PLN	10 009	9	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	10 000	PLN	10 009	9	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	39 500	PLN	40 189	689	WIBOR 6M + marża	28.09.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii A	60 000	PLN	61 260	1 260	WIBOR 6M + marża	20.08.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii B	8 500	PLN	8 636	136	WIBOR 6M + marża	21.09.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka

Obligacje zwykłe serii I	20 000	PLN	20 305	305	WIBOR 3M + marża	18.01.2016 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii J	19 000	PLN	19 298	298	WIBOR 3M + marża	16.01.2016 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii H	26 500	PLN	26 882	382	WIBOR 3M + marża	22.01.2016 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii C	46 000	PLN	46 466	466	WIBOR 6M + marża	13.05.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Koszty rozliczane w czasie		PLN	(4 898)	(2 523)			
Razem			309 037	17 912			

Wykaz kredytów i pożyczek długoterminowych na dzień 31.12.2013 r.

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu w walucie	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Polnord SA	23 000	PLN	5 062	5 062	WIBOR RB + marża	2014-05-31	- hipoteka umowna na nieruchomości - weksel własny in blanco
	34 000	PLN	19 000	19 000	WIBOR 1M + marża	2014-05-31	- hipoteka umowna na nieruchomości - weksel własny in blanco
Razem			24 062	24 062			

Wykaz kredytów w rachunku bieżącym na dzień 31.12.2013 r.

	Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Waluta	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Polnord SA	BRE BANK SA	25 000	PLN	25 000	23 832	WIBOR O/N +marża	2014-06-27	- hipoteka umowna na nieruchomości - weksel własny in blanco
	Razem			25 000	23 832			

31. REZERWY

Nota 31.1 - Rezerwy	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Na dzień 01.01.2014	153	804	15 400	36 241	6 496	59 093
Utworzone w ciągu roku obrotowego	6	68	4 218	615		4 907
Wykorzystane				(4 862)	(4 434)	(9 296)
Rozwiązanie					(438)	(438)
Korekta prezentacyjna			(1 600)		(1 457)	(3 057)
Na dzień 31.12.2014	159	872	18 017	31 994	167	51 209
Krótkoterminowe			18 017	31 994	167	50 178
Długoterminowe	159	872				1 031

Nota 31.2 - Rezerwy	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Na dzień 01.01.2013	196	711	13 408	35 509	3 846	53 670
Utworzone w ciągu roku obrotowego	5	93	1 829	1 636	2 650	6 212
Wykorzystane			163	746		909
Rozwiązanie	(48)			(1 650)		(1 698)
Korekta prezentacyjna						
Na dzień 31.12.2013	153	804	15 400	36 241	6 496	59 093
Krótkoterminowe			15 400	36 241	6 496	58 136
Długoterminowe	153	804				957

Główną pozycją rezerw są rezerwy na zobowiązania wraz z odsetkami wobec Agencji Nieruchomości Rolnej, z tytułu opłat za prawo wieczystego użytkowania gruntów w Wilanowie (Warszawa). Zawiązana rezerwa dotyczy różnicy między wysokością zmienionej opłaty przez ANR a opłatą obowiązującą do 2007 roku wraz z odsetkami. W opinii Spółki wypowiedzenie dotychczasowej obowiązującej opłaty przez ANR było nieskuteczne. Analiza dokumentacji sprawy, zdaniem Zarządu jednostki, wskazuje na duże prawdopodobieństwo pomyślnego dla Spółki zakończenia sporu, jednak wiarygodne oszacowanie terminu jego zakończenia nie jest możliwe, gdyż zależy on od daty rozstrzygnięcia przez organa sądowe, na działalność których jednostka nie ma wpływu.

W roku 2014 Grupa dokonała kompleksowego przeglądu dokumentacji sprawy, aktualizując poziom rezerw na kwotę główną oraz z tytułu odsetek.

Stan rezerw na dzień 31.12.2014 roku z tytułu opłaty głównej wyniósł 31.944 tys. zł (36.241 tys. na 31.12.2013), a z tytułu odsetek wyniósł 18.017 tys. zł (15.400 tys. zł na 31.12.2013 roku).

32. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)

Nota 32 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych	13 190	24 721
Wobec jednostek pozostałych	3 974	8 327
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług	17 163	33 048
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	4 634	1 777
Podatek dochodowy od osób fizycznych	133	119
Pozostałe	219	163
Razem zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	4 985	2 059
Pozostałe zobowiązania		
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń		181
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		25
Inne zobowiązania	7 523	7 114
Razem pozostałe zobowiązania	7 523	7 320

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

- Transakcje z podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane.

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest rozliczana właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.

33. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

33.1. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU OPERACYJNEGO – SPÓŁKA JAKO LEASINGOBIORCA

Nie występują na 31.12.2014 roku.

33.2. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU FINANSOWEGO I UMÓW DZIERŻAWY Z OPCJĄ ZAKUPU

Przyszłe minimalne opłaty leasingowe z tytułu tych umów oraz wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

Nota 33.2 - Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Opłaty minimalne		
W okresie 1 roku		48
W okresie od 1 do 5 lat		
Minimalne opłaty leasingowe ogółem		48
Minus koszty finansowe		
Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych		48

34. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31.12.2014 r. w Spółce nie występują zobowiązania inwestycyjne.

35. SPRAWY SĄDOWE

Opis istotnych toczących się postępowań:

- **Pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji**

Dnia 05.03.2013 r. Polnord SA wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie, XVI Wydział Gospodarczy pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA z siedzibą w Warszawie („MPWiK”) o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie.

Spółka domaga się wydania zastępczego oświadczenia woli oraz zapłaty na rzecz Polnord SA kwoty 57,3 mln zł brutto („Wynagrodzenie”). Na wysokość Wynagrodzenia składa się wartość urządzeń, z uwzględnieniem wszystkich kosztów budowy i pochodnych kosztów budowy (bez kosztów eksploatacyjnych) wydatkowanych w związku z prowadzeniem inwestycji, z zastosowaniem waloryzacji w oparciu o wskaźniki stosowane w budownictwie.

Podstawą prawną złożonego pozwu są przepisy: art. 49 § 2 k.c. oraz art. 31 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków („Ustawa”).

W ramach realizacji projektu Miasteczko Wilanów w Warszawie wybudowano infrastrukturę wodnokanalizacyjną, której wartość szacowana jest obecnie, w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców, na 57,3 mln zł brutto. Pomimo składanych zgodnie z Ustawą wniosków i wezwań, pozwany nie wyraził zgody na odpłatne nabycie wybudowanych urządzeń, które stale wykorzystuje w swojej działalności i z których pobiera stałe pożytki finansowe. Przywołany powyżej art. 49 § 2 k. c. oraz Ustawa nakładają na pozwanego obowiązek odpłatnego nabycia wybudowanej infrastruktury sieci wodnej i kanalizacyjnej.

Zarząd Spółki podkreśla, że powyższy pozew nie obejmuje należnego Spółce wynagrodzenia z tytułu wybudowania kanalizacji deszczowej na terenie Miasteczka Wilanów, ani nie obejmuje należnego Spółce wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowej sieci, które to wynagrodzenie jest należne Spółce niezależnie za każdy rok jej używania przez pozwanego. Powyższe wynagrodzenia będą przedmiotem odrębnego pozwu przygotowywanego obecnie przez Spółkę.

Postępowanie o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie jest w toku. Sąd wyznaczył kolejne terminy rozpraw.

- **Wszczęcie postępowania przeciwko m. st. Warszawa o zapłatę odszkodowania deliktowego**

W dniu 28.06.2013 r. Polnord SA skierował do Sądu w Warszawie sprawę przeciwko m. st. Warszawa („Miasto”) oraz Skarbowi Państwa („Wojewoda Mazowiecki”), w celu dochodzenia odszkodowania za szkodę poniesioną w skutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie. Pierwotna kwota roszczenia wynosiła 140,0 mln zł.

Polnord od 2009 roku pozostaje w sporze z Miastem w sprawie odszkodowania za przejęcie przez Miasto własności gruntów wydzielonych pod drogi publiczne na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie. Co do działek o łącznej powierzchni ok. 16 ha, Prezydent m. st. Warszawy oraz Wojewoda Mazowiecki wydali w latach 2009-2010 decyzje odmawiające wypłaty należnych Spółce odszkodowań. Na skutek odwołania Spółki, Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21.12.2010 r., uchylił wszystkie decyzje administracyjne oraz jednoznacznie

stwierdził, iż roszczenia Polnord z tytułu odszkodowań za grunty wydzielone pod budowę dróg publicznych są w pełni zasadne na podstawie art. 98 ust. 3 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami. Wyrok WSA został utrzymany przez Naczelny Sąd Administracyjny orzeczeniem z dnia 05.06.2012 r.

Konsekwencją niezgodnych z prawem decyzji Miasta oraz Wojewody Mazowieckiego była konieczność pozyskania przez Polnord środków na finansowanie działalności z innych źródeł, co wiązało się z realną, materialną szkodą. Wobec braku wpływów gotówkowych z tytułu odszkodowań, Spółka zmuszona była finansować działalność inwestycyjną poprzez finansowanie dłużne, a następnie ponosić koszty finansowe związane z obsługą tego finansowania. Ponadto, ze względu na opóźniające się rozstrzygnięcie sporu Spółka sprzedała na rzecz Polskiego Banku Przedsiębiorczości SA wierzytelność wobec Miasta za kwotę istotnie niższą niż należne Spółce odszkodowanie.

Pomimo zawezwania przez Spółkę do próby ugodowej, w dniu 30.07.2013 r. wskutek nie zawarcia ugody przez strony, postępowanie zostało zakończone, w związku z czym Spółka w dniu 16.09.2013 r. wniosła pozew, w którym domaga się odszkodowania w wysokości 123,0 mln zł (wyliczone na dzień 30.06.2013 r.) Z uwagi na charakter roszczenia powyższa kwota ulega zwiększeniu o wartość naliczanych odsetek. Zainicjowanie postępowania sądowego, związane jest z dochodzeniem przez Spółkę roszczeń związanych z rażąco i ewidentną zwłoką Miasta w ustalaniu i wypłacie odszkodowań. Spółka jest przekonana o zasadności swoich żądań i zmierza do możliwie szybkiego ich zaspokojenia. Spółka wielokrotnie podejmowała próby porozumienia z Miastem, które jednak nie przyniosły zadowalających rezultatów.

W dniu 22.12.2014 r. m. st. Warszawa złożyło pismo procesowe wraz z wnioskiem o wydanie wyroku częściowego w stosunku do m. st. Warszawa. Sprawa odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie jest w toku. Wyznaczone zostały przez Sąd kolejne terminy rozpraw sądowych. Spółka podtrzymuje swoje stanowisko.

- **Złożenie wniosku do m.st. Warszawy w sprawie odszkodowań za działki w Warszawie**

W dniu 28.06.2013 r. Polnord poprzez spółkę celową Surplus Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie (w 100% zależną od Polnord), złożył do Prezydenta m.st. Warszawy wniosek, na podstawie przepisu art. 98 ust. 1 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o podjęcie rokowań w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za działki położone w Warszawie w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 10 ha wydzielone pod drogi publiczne („Działki”).

Łączna wysokość odszkodowania oszacowana została na 182,2 mln zł, zgodnie z wyceną przyjętą w operacie szacunkowym sporządzonym przez licencjonowanego rzeczoznawcę.

Działki zostały wydzielone w drodze prawomocnych podziałowych decyzji administracyjnych pod drogi publiczne i w związku z tym ich własność przeszła na m. st. Warszawa („Miasto”) zgodnie z art. 98 ust. 1 u.g.n., co znajduje potwierdzenie w wyrokach: (i) Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21.12.2010 r. oraz (ii) Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 05.06.2012 r. zapadłych w analogicznych sprawach, które znajdują zastosowanie w przedmiotowym stanie faktycznym.

Przed uprawomocnieniem się decyzji podziałowych, użytkowanie wieczyste Działek przysługiwało Polnord, w związku z czym to Polnord, zgodnie z przytoczonymi powyżej wyrokami, jest uprawniony do uzyskania odszkodowania na podstawie przepisu art. 98 ust. 3 u.g.n. (użytkowanie wieczyste jednej działki przysługiwało spółce zależnej od Polnord).

Działki zostały wymienione w przedwstępnej umowie darowizny z dnia 30.09.2008 r. z późniejszymi zmianami oraz umowie darowizny z dnia 18.12.2009 r., tym niemniej, wobec wcześniejszego przejścia z mocy prawa własności na Miasto na zasadzie art. 98 ust. 1 u.g.n. w dniu uprawomocnienia się decyzji podziałowych, umowy te nie mogły odnieść skutków prawnych, gdyż już wcześniej własność działek przysługiwała Miastu z mocy prawa.

Taki punkt widzenia wprost wynika ze wskazanych powyżej wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie i Naczelnego Sądu Administracyjnego, zgodnie z którymi własność działki, przechodzi na Miasto z chwilą uprawomocnienia się decyzji podziałowych. Wskazać przy tym należy, iż brak skutków prawnych powyższych umów darowizny, pozostaje bez wpływu na obowiązek odszkodowawczy Miasta zawarty w przepisie art. 98 ust. 3 u.g.n. Surplus Sp. z o.o. SKA jest uprawniony do wystąpienia z przedmiotowym wnioskiem, gdyż roszczenie o zapłatę odszkodowania zostało wniesione do Surplus Sp. z o.o. SKA przez Polnord oraz PD Development Sp. z o.o. na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 21.12.2012 r. Podwyższenie kapitału Surplus Sp. z o.o. SKA zostało wpisane prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 03.04.2013 r.

W związku z otrzymaniem przez Surplus Sp. z o.o. SKA pisma z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, w którym odmówiono podjęcia rokowań na podstawie wniosku Surplus Sp. z o.o. SKA z dnia 28.06.2013 roku, w dniu 19.09.2013 roku Surplus Sp. z o.o. SKA wniósł do Prezydenta m.st. Warszawy Wniosek o wydanie decyzji o przyznaniu odszkodowania z tytułu wygaśnięcia praw użytkowania wieczystego.

W dniu 31.12.2013 roku Surplus Sp. z o.o. SKA sprzedał powyższą wierzytelność wobec Miasta do spółki 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (zależnej w 100% od Polnord SA), która to spółka przystąpi do postępowania zainicjowanego przez Surplus Sp. z o.o. SKA.

Polnord złożył zażalenie na przewlekłe prowadzenie postępowania i niezafatwianie sprawy w terminie. W dniu 09.09.2014 r. Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzje odmawiające przyznania odszkodowania za grunt położony w Warszawie w dzielnicy Wilanów. Postępowanie jest w toku, Spółka podtrzymuje swoje stanowisko składając odwołania od decyzji odmawiających przyznania odszkodowania do WSA za działki wydzielone pod drogi publiczne.

- **Pozew o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno – kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów**

W dniu 25.04.2012 r. Spółka złożyła pozew przeciwko MPWiK w m.st. Warszawie o zapłatę kwoty 11.829.412,- zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów. Pozew dotyczy jednego z wielu roszczeń związanych z wybudowaniem urządzeń wodno-kanalizacyjnych (wodociągi, kanalizacja ściekowa, kanalizacja deszczowa), które powinny być przejęte na własność przez MPWiK.

Ponadto Polnord SA rozszerzył żądanie pozwu o kwotę 8.315.795,- zł. Obecne roszczenie pozwu wynosi łącznie 20.145.207,- zł. Proces jest w toku, stanowisko Spółki pozostaje bez zmian.

Wyżej przedstawione postępowania są największymi w grupie wierzytelności prowadzonymi w okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. przez Polnord SA lub jednostki zależne. W okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. toczyły się postępowania dotyczące wierzytelności Polnord SA, których łączna wartość stanowiła co najmniej 10% kapitału własnego Spółki.

36. GWARANCJE I PORĘCZENIA

W 2014 r. Polnord udzielił poręczenia kredytu spółce Semeko Aquasfera Sp. z o.o., w której Spółka posiada 50% udziałów, zaś Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. udzieliła poręczenia za zobowiązania kredytowe Polnord SA.

Łączna wartość czynnych poręczeń udzielonych przez Polnord za zobowiązania kredytowe spółek zależnych i współzależnych, według stanu na dzień 31.12.2014 r., w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, wyniosła 123.462 tys. zł.

Polnord udziela poręczeń na zabezpieczenie spłaty przez spółki z Grupy zobowiązań kredytowych związanych z finansowaniem projektów deweloperskich. Jednakże z uwagi na znikome prawdopodobieństwo realizacji zdarzenia w postaci wypływu środków ze Spółki tytułem wykonania świadczenia, Spółka zgodnie z MSR 37 nie ujawnia zobowiązań warunkowych z tego tytułu w pozycjach pozabilansowych.

Zestawienie poręczeń udzielonych i otrzymanych przez Polnord w 2014 r. prezentują poniższe tabele:

Nota 36.1. Zestawienie czynnych poręczeń na dzień 31.12.2014 r.

Spółka udzielająca poręczenia	Łączna wysokość poręczeń
	[tys. zł]
Polnord SA	123.462

Nota 36.2. Zestawienie udzielonych, otrzymanych poręczeń przez Polnord SA w 2014 r.

Spółka otrzymująca poręczenie	Spółka udzielająca poręczenia	Przedmiot poręczenia	Wysokość poręczenia zgodnie z zadłużeniem	Okres
			(na 31.12.2014 r.)	
			[tys. zł]	
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	Polnord SA	Poręczenie kredytu w Alior Banku w wysokości 11,1 mln zł	9.586	14.04.2014-31.12.2016
Polnord SA	Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	Poręczenie kredytu w Getin Noble Bank SA w wysokości 37 mln zł	52.500	03.04.2014-20.12.2018

Zestawienie poręczeń udzielonych i otrzymanych przez Polnord w 2013 r. prezentują poniższe tabele:

Nota 36.3. Zestawienie udzielonych przez Polnord poręczeń w 2013 r.

Spółka	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia [tys. zł]	Okres
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Poręczenie kredytu w Alior Banku w wysokości 18 mln zł	17.978	25.04.2013– 30.09.2014
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Poręczenie kredytu w PKO BP SA w wysokości 13 mln zł	19.871	18.09.2013– 30.09.2016
Razem		37.849	

Na dzień 31.12.2013 r. czynne były niżej wymienione poręczenia w łącznej wysokości 268.198 tys. zł udzielone przez Polnord.

Nota 36.4. Zestawienie czynnych poręczeń na dzień 31.12.2013 r.

Poręczyciel	Łączna wartość poręczeń udzielonych na rzecz		Razem [tys. zł]
	[tys. zł]		
	spółek z Grupy	spółek spoza Grupy	
Polnord SA	265.675	2.523	268.198

37. ROZLICZENIA PODATKOWE

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień bilansowy utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Postępowania związane z zaległościami podatkowymi

W dniu 26 kwietnia 2005 r., na podstawie postanowienia z dnia 13 kwietnia 2005 r. wydanego przez Generalnego Inspektora Kontroli Skarbowej, w naszej Spółce wszczęte zostało postępowanie kontrolne w zakresie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania: podatku dochodowego od osób prawnych za lata 1999-2002 oraz podatku od towarów i usług (VAT) za lata 2000-2002 przez spółkę Energobudowa, w której prawa i obowiązki nasza Spółka wstąpiła jako jej następcą prawną. W toku postępowania organy podatkowe wydały szereg decyzji ustalających i zabezpieczających, od których Spółka wniosła odwołania.

Decyzjami Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Gdańsku z dnia 16 i 23 października 2006 r. wymierzono Polnord S.A. (dalej „Spółka”) zaległości podatkowe w podatku od towarów i usług oraz podatku dochodowego od osób prawnych za lata 1999-2002 w łącznej wysokości 11 371 266 zł. Maksymalna kwota odsetek za zwłokę od przedmiotowych zaległości podatkowych, należnych na dzień doręczenia w/w decyzji Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Gdańsku, tj. na dzień 30 października 2006 r., wynosiła w przybliżeniu łącznie 9 895 015 zł – przy założeniu, że nie wystąpiły żadne okresy wyłączenia naliczania odsetek za zwłokę (jest to kwestia sporna, gdyż zdaniem organów w postępowaniu kontrolnym prowadzonym przez organ kontroli skarbowej takie okresy wyłączenia nie mogły wystąpić, natomiast zdaniem Spółki powinny one zostać uwzględnione przy naliczaniu odsetek za zwłokę).

Równocześnie decyzjami Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Gdańsku z dnia 30 października 2006 r., określono Spółce odsetki za zwłokę od niewpłaconych w terminach zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za poszczególne miesiące w latach 1999-2002 w łącznej kwocie 935 460 zł.

STAN PRAWNY:

A) Podatek dochodowy od osób prawnych za lata 1999-2002:

Wyrokiem z dnia 25 marca 2009 r. Naczelny Sąd Administracyjny (dalej „NSA”) oddalił skargę kasacyjną od niekorzystnego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku (dalej „WSA”) w sprawie dotyczącej wymiaru zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za rok 1999. Uwzględniając fakt oddalenia skargi kasacyjnej w sprawie dotyczącej podatku dochodowego od osób prawnych za rok 1999 oraz fakt, iż kolejne sprawy dotyczące podatku dochodowego od osób prawnych za lata 2000-2002 były merytorycznie tożsame ze sprawą rozpoznaną, Spółka podjęła decyzję o cofnięciu skargi kasacyjnej w sprawach dotyczących wymiaru podatku dochodowego od osób prawnych za lata 2000-2002.

Powyższe okoliczności oznaczają, iż doszło do uprawomocnienia się niekorzystnych wyroków WSA w Gdańsku w sprawach dotyczących podatku dochodowego od osób prawnych za lata 1999-2002. W związku z czym spór z aparatem skarbowym w tym zakresie został zakończony.

Wnioskiem z dnia 22 listopada 2013 r. Spółka wystąpiła o wznowienie postępowania w przedmiocie zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 1999 r. zakończonego decyzją ostateczną Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku z dnia 28 sierpnia 2007 r., nr BP/4218-0089/06/MW. Postanowieniem z dnia 19 grudnia 2013 r. Dyrektor Izby Skarbowej w Gdańsku wznowił postępowanie w przedmiocie zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych. Decyzją z dnia 15 stycznia 2014 r. Dyrektor Izby Skarbowej w Gdańsku domówił uchylenia decyzji ostatecznej z dnia z dnia 28 sierpnia 2007 r., nr BP/4218-0089/06/MW (dec. doręczona w dniu 20 stycznia 2014 r.). W dniu 3 lutego 2014 r. Spółka wniosła odwołanie od ww. decyzji.

W dniu 10 lutego 2014 r. Spółka wniosła skargę o wznowienie postępowania sądowno-administracyjnego zakończonego prawomocnym wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 marca 2009 r., sygn. akt II FSK 1309/08, oddalającym skargę kasacyjną od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 6 marca 2008 r., sygn. akt I SA/Gd 1028/07, oddalającego skargę na decyzję Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku z dnia 28 sierpnia 2007 r., BP/4218-0089/06/MW, w przedmiocie określenia Skarżącej zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 1999 r., wskazując jako podstawę wznowienia wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 października 2013 r., sygn. akt SK 40/12, opublikowany w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 listopada 2013 r. pod poz. 1313. Decyzją z dnia 15 stycznia 2014 r. Dyrektor Izby Skarbowej w Gdańsku odmówił uchylenia decyzji ostatecznej z dnia z dnia 28 sierpnia 2007 r., nr BP/4218-0089/06/MW (dec. doręczona w dniu 20 stycznia 2014 r.). W dniu 3 lutego 2014 r. Spółka wniosła odwołanie od ww. decyzji. Decyzją z dnia 6 czerwca 2014 r. Dyrektor Izby Skarbowej w Gdańsku utrzymał w mocy decyzję o odmowie uchylenia decyzji ostatecznej. 18 czerwca 2014 r. Spółka wniosła skargę na powyższą decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. 13 sierpnia 2014 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku zawiesił postępowanie w niniejszej sprawie. 29 sierpnia 2014 r. wniesiono zażalenie na powyższe postanowienie. 19 listopada 2014 r. Naczelny Sąd Administracyjny oddalił zażalenie Spółki.

B) Podatek od towarów i usług za poszczególne miesiące w latach 2000-2002:

Pierwsze ostateczne rozstrzygnięcie w zakresie podatku od towarów i usług dotyczyło zobowiązania za miesiąc luty 2000 r. i zostało pozytywnie zakończone decyzją Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku z dnia 30 listopada z 2007 r. umarzającą postępowanie w sprawie.

W pozostałych sprawach (analogicznych do spraw w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych) dotyczących podatku od towarów i usług za poszczególne miesiące w latach 2000-2002 Spółka podjęła decyzję o cofnięciu skarg kasacyjnych od niekorzystnych wyroków WSA w Gdańsku. Uzasadnieniem dla takiej decyzji było oddalenie przez NSA skargi kasacyjnej w sprawie dotyczącej podatku dochodowego od osób prawnych za rok 1999, która to sprawa była merytorycznie tożsama ze sprawami dotyczącymi podatku od towarów i usług.

W powyższy sposób doszło do uprawomocnienia się niekorzystnych wyroków WSA w Gdańsku w sprawach dotyczących podatku od towarów i usług za poszczególne okresy w latach 2000-2002. W związku z czym spór z aparatem skarbowym w tym zakresie został zakończony.

Wnioskami z dnia 22 listopada 2013 r. Spółka wystąpiła o wznowienie postępowań: w przedmiocie zobowiązania podatkowego w podatku od towarów i usług za maj 2000 r. zakończonych decyzją ostateczną Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku z dnia 30 listopada 2007 r., nr PT/4407-774/0606 oraz w przedmiocie zobowiązania podatkowego w podatku od towarów i usług za sierpień 2000 r. zakończonych decyzją ostateczną Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku z dnia 30 listopada 2007 r., nr PT/4407-775/0606.

Postanowieniami z dnia 17 grudnia 2013 r. Dyr. Izby Skarbowej w Gdańsku wznowił postępowania w przedmiocie zobowiązania podatkowego w podatku od towarów i usług za maj i sierpień 2000 r. Decyzją z dnia 26 marca 2014 r. Dyrektor Izby Skarbowej w Gdańsku odmówił uchylenia decyzji ostatecznej. Spółka odwołała się od powyższej decyzji. Decyzją z dnia 12 czerwca 2014 r. Dyr. Izby Skarbowej w Gdańsku utrzymał w mocy decyzję o odmowie uchylenia decyzji ostatecznej. 18 czerwca 2014 r. Spółka wniosła skargę na powyższą decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku. Rozprawa przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym odbyła się w dniu 22 października 2014 r. Sąd oddalił skargę o wznowienie postępowania. Od powyższego wyroku (doręczonego w dniu 17 listopada 2014 r.), decyzją Spółki nie wniesiono skargi kasacyjnej.

C) Odsetki od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za lata 1999-2002:

Postępowanie w sprawie odsetek za zwłokę od niewpłaconych w terminie zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za miesiące maj, czerwiec i październik 1999 r. zostało ostatecznie pozytywnie zakończone w drodze decyzji Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku z dnia 19 grudnia 2006 r. uchylającej w całości zaskarżoną decyzję Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Gdańsku.

W dniu 25 marca 2009 r. NSA zawiesił postępowanie sądowe w sprawach dotyczących wymiaru odsetek od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za lata 2000-2002 do czasu wydania przez NSA uchwały w analogicznej sprawie dotyczącej innego podatnika. Uchwała ta została wydana w dniu 7 grudnia 2009 r., zaś po jej wydaniu NSA podjął zawieszono postępowania w sprawach w/w odsetek. W dniu 18 marca 2010 r. NSA uwzględnił skargi kasacyjne Spółki w sprawach dotyczących odsetek od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za lata 2000, 2001 i 2002, w związku z czym uchylił zaskarżone wyroki WSA w Gdańsku i przekazał sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji. WSA w Gdańsku, w wyniku ponownego rozpoznania tych spraw, wydał w dniach 7 i 28 czerwca 2010 r. trzy wyroki, którymi uchylił zaskarżone decyzje Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku, jak również poprzedzające je decyzje organu I instancji, wymierzające sporne odsetki od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych. W wyniku wydania powołanych wyroków sprawy trafiły do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

W wyniku ponownego przeprowadzenia postępowania Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej w Gdańsku, decyzjami z dnia 16 listopada 2010 r. i 2 grudnia 2010 r., ponownie określił Spółce odsetki za zwłokę od niewpłaconych w terminach zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za poszczególne miesiące w latach 2000-2002 w łącznej kwocie 772 874 zł. Spółka wniosła od tych decyzji odwołania. W wyniku rozpatrzenia tych odwołań Dyrektor Izby Skarbowej w Gdańsku uchylił rozstrzygnięcie organu I instancji w zakresie odsetek od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za rok 2000 i umorzył postępowanie w tej sprawie. Natomiast w zakresie odsetek od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za lata 2001 i 2002 organ odwoławczy wydał decyzje zmniejszające wymiar spornych należności (odpowiednio z 434 950 zł do 295 528 zł za rok 2001 oraz z 224 198 zł do 161 102 zł za rok 2002). Ostatecznie zatem Spółce wymierzono odsetki wyłącznie od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za lata 2001-2002 – w łącznej kwocie 456 630 zł. Z uwagi na fakt, iż różnica między kwotą omawianych odsetek wynikającą z ostatecznych decyzji a kwotą tych odsetek pierwotnie wymierzonych i pobranych od Spółki została zwrócona Spółce bez żadnego oprocentowania, Spółka wystąpiła do organów skarbowych z żądaniem zwrotu oprocentowania przedmiotowej nadpłaty.

W dniu 8 lutego 2012 r. Spółka wystąpiła do Naczelnika Pomorskiego Urzędu Skarbowego w Gdańsku z wnioskiem o zwrot nadpłaty z tytułu pobranych nienależnie odsetek za zwłokę od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za lata 2000-2002. Po wydaniu niekorzystnych decyzji przez organ podatkowy pierwszej, a następnie przez organ podatkowy drugiej instancji, Spółka wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w

Gdańsku. W dniu 29 stycznia 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku uchylił decyzje Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku (I SA/Gd 1282/12).

Wniosek o zwrot nadpłaty wraz z oprocentowaniem z tytułu pobranych nienależnie odsetek za zwłokę za okres trwania postępowania kontrolnego oraz za okres zabezpieczenia zaległości podatkowych w sprawie zobowiązań w podatku dochodowym od osób prawnych za lata 1999-2000 oraz w podatku od towarów i usług za poszczególne miesiące w latach 2000-2002 został doręczony do Naczelnika Pomorskiego Urzędu Skarbowego w Gdańsku w dniu 28 listopada 2011 r. W dniu 27 lutego 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku oddalił skargę Polnord S.A. na Decyzję Dyrektora Izby Skarbowej w ww. przedmiocie. W dniu 5 marca 2013 r. złożono wniosek o sporządzenie i doręczenie uzasadnienia wyroku. (I SA/Gd 1330/12). Skarga kasacyjna do ww. wyroku została wniesiona w dniu 15 maja 2013 r. z zachowaniem terminu. W dniu 9 lipca 2013 r. pełnomocnikowi Spółki doręczono odpowiedź organu na skargę kasacyjną. Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

Niezależnie od postępowań w sprawie wymiaru omawianych należności, równocześnie toczą się postępowania w sprawie zabezpieczenia przedmiotowych należności w trybie administracyjnym, jak również postępowania egzekucyjne mające na celu przymusowe wykonanie tych należności (postępowania egzekucyjne nie dotyczą jednak tych należności, które zostały zabezpieczone w formie depozytu gotówkowego, tj. zaległości podatkowych w podatku dochodowym od osób prawnych za 1999 r. oraz w podatku od towarów i usług za maj i sierpień 2000 r.).

STAN PRAWNY postępowań egzekucyjnych:

W dniu 24 marca 2009 r. NSA rozpatrzył skargę kasacyjną od niekorzystnego wyroku WSA w Gdańsku w sprawie dotyczącej zarzutów w przedmiocie powadzenia egzekucji odsetek od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych za lata 2000-2002. Ostatecznie niniejsza skarga kasacyjna spółki została oddalona przez NSA, co oznacza koniec sporu z organami co do prawidłowości egzekucji wszczętej i prowadzonej w zakresie odsetek od zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych.

Podkreślić natomiast należy, iż w zakresie spornych zobowiązań podatkowych w podatku dochodowym od osób prawnych oraz podatku od towarów i usług za lata 2000-2002 zostały wszczęte wobec Spółki dwa postępowania egzekucyjne: pierwsze na podstawie tytułów wykonawczych z dnia 9 listopada 2006 r., natomiast drugie – na podstawie tytułów wykonawczych z dnia 15 grudnia 2006 r.

W pierwszym postępowaniu egzekucyjnym NSA rozpatrzył już skargę kasacyjną Spółki od niekorzystnego wyroku WSA w Gdańsku w sprawie dotyczącej zarzutów w przedmiocie powadzenia egzekucji. Wyrokiem z dnia 2 lipca 2009 r. NSA oddalił przedmiotową skargę kasacyjną, uznając zarzuty w sprawie prowadzenia pierwszego postępowania egzekucyjnego za nieuzasadnione. W sprawie tej Spółka wniosła jednak skargę konstytucyjną, zarzucając przepisom, na podstawie których zostało wydane rozstrzygnięcie Sądu, sprzeczność z Konstytucją RP w zakresie, w jakim różnicowały one sytuację podatników w kwestii obciążania odsetkami za zwłokę od zaległości podatkowej w zależności od rodzaju organu (skarbowego albo kontroli skarbowej), który ujawnił istnienie zaległości. Trybunał Konstytucyjny, wyrokiem z dnia 18 października 2011 r., sygn. akt SK 2/10, uwzględnił skargę konstytucyjną Spółki i stwierdził niekonstytucyjność kwestionowanych przepisów. Na podstawie przedmiotowego wyroku Spółka wniosła wniosek o wznowienie postępowania sądowo administracyjnego zakończonego prawomocnym wyrokiem NSA oraz zażądała od organów skarbowych zwrotu pobranych od niej nienależnie odsetek za zwłokę od spornych zaległości podatkowych (które zostały naliczone i pobrane za okres prowadzonego postępowania kontrolnego oraz za okres zabezpieczenia spornych zobowiązań).

Natomiast w postępowaniu egzekucyjnym wszczętym na podstawie tytułów wykonawczych

z dnia 15 grudnia 2006 r. WSA w Gdańsku, wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2010 r., oddalił skargę Spółki na postanowienie organów o uznaniu za nieuzasadnione zarzutów w sprawie prowadzenia przedmiotowego postępowania egzekucyjnego. W dniu 26 lipca 2010 r. Spółka wniosła skargę kasacyjną od wspomnianego wyroku WSA w Gdańsku, która dotychczas nie została rozpatrzona. W związku z wydaniem przez NSA w dniu 17 maja 2012 r. korzystnego wyroku sprawa została przekazana do ponownego rozpatrzenia przez Wojewódzki Sąd

Administracyjny w Gdańsku. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w dniu 16 października 2012 r. uchylił postanowienia organów I i II instancji (I SA/Gd 679/12).

Uzupełniając powyższe informacje o aktualnym stanie toczących się wobec Spółki postępowań egzekucyjnych, wskazać dodatkowo należy, iż w postępowaniu egzekucyjnym dotyczącym zobowiązań podatkowych w podatku dochodowym od osób prawnych

oraz podatku od towarów i usług za lata 2000-2002, wszczętym na podstawie tytułów wykonawczych z dnia 9 listopada 2006 r., Spółka prowadzi również spór z organami w zakresie zasadności naliczenia i pobrania od Spółki kosztów egzekucyjnych. W sprawie tej WSA w Gdańsku, wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2010 r., oddalił skargę Spółki na niekorzystne postanowienie organów w przedmiocie kosztów egzekucyjnych. W dniu 1 lipca 2010 r. Spółka wniosła skargę kasacyjną od powołanego wyroku WSA w Gdańsku. W dniu 14 lutego 2013 r. Naczelny Sąd Administracyjny wydał korzystny wyrok. (II FSK 420/12).

W dniu 22 maja 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku orzekł, że zaskarżone postanowienie nie może być wykonane (sygn. akt I SA/Gd 489/13). Postanowieniem z dnia 13 stycznia 2014 r. Dyrektor Izby Skarbowej w Gdańsku uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji (data doręczenia postanowienia 17 stycznia 2014 r.).

W dniu 10 lutego 2014 r. Spółka wniosła skargę o wznowienie postępowania sądowo-administracyjnego zakończonego prawomocnym wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 22 maja 2013 r., sygn. akt I SA/Gd 489/13 uchylającym postanowienie Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku z dnia 18 grudnia 2007 r., IO/7240-0296/07, w przedmiocie uznania za nieuzasadnione zarzutów w sprawie prowadzenia egzekucji administracyjnej, wskazując jako podstawę wznowienia wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 października 2013 r., sygn. akt SK 40/12, opublikowany w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 listopada 2013 r. pod poz. 1313. Postanowieniem z dnia 2 kwietnia 2014 r. Naczelny Sąd Administracyjny odrzucił skargę o wznowienie postępowania sądowo-administracyjnego. W dniu 8 maja 2014 r. Spółka wniosła skargę kasacyjną od powyższego orzeczenia 12 sierpnia 2014 r. Naczelny Sąd Administracyjny uchylił postanowienie Sądu I instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez ten Sąd. W wyniku powyższego, w dniu 19 listopada 2014 r. odbyła się rozprawa przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Gdańsku, który to Sąd oddalił skargę o wznowienie postępowania. Decyzją Spółki skarga kasacyjna od powyższego orzeczenia nie została wniesiona.

W zakresie postępowań zabezpieczających wyróżnić należy postępowania dotyczące istnienia przesłanek do dokonania zabezpieczenia spornych należności podatkowych oraz postępowania dotyczące (naszym zdaniem bezpodstawnego) przedłużania terminu zabezpieczenia tych należności.

STAN PRAWNY postępowań zabezpieczających:

W dniu 24 marca 2009 r. NSA oddalił dwie skargi kasacyjne Spółki od postanowień WSA w Gdańsku umarzających postępowanie sądowe w sprawach dotyczących skarg

na decyzje o zabezpieczeniu spornych zobowiązań podatkowych. Oznacza to, że w dwóch omawianych sprawach dotyczących decyzji o zabezpieczeniu (które stanowiły podstawę wpisania hipotek przymusowych do księgi wieczystej) spór z organami dobiegł końca. Natomiast w trzeciej sprawie WSA – po wyroku NSA uchylającym zaskarżone postanowienie WSA – rozpatrzył skargę merytorycznie i ją oddalił, uznając, iż decyzja o zabezpieczeniu była zgodna z prawem. Od tego rozstrzygnięcia została wniesiona skarga kasacyjna, która nie została dotychczas rozpatrzona. W dniu 11 marca 2010 r. NSA zawiesił postępowanie sądowe w sprawie dotyczącej przedmiotowej skargi kasacyjnej do czasu rozpatrzenia przez Trybunał Konstytucyjny wniesionej przez Spółkę skargi konstytucyjnej, wskazując, iż wyrok Trybunału Konstytucyjnego może mieć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy dotyczącej zabezpieczenia.

W przypadku drugiej kategorii spraw (tj. w zakresie przedłużenia terminu zabezpieczenia) NSA oddalił w dniu 24 marca 2009 r. skargi kasacyjne Dyrektora Izby Skarbowej w Gdańsku wniesione od pozytywnych dla Spółki

wyroków WSA w Gdańsku w czterech sprawach dotyczących przedłużenia terminu zabezpieczenia spornych zobowiązań podatkowych. Jednocześnie jednak NSA oddalił też skargi kasacyjne Spółki wniesione od niekorzystnych wyroków WSA w Gdańsku w analogicznych czterech sprawach. Oznacza to, że w obu przypadkach uprawomocniły się wyroki WSA w Gdańsku, które w pierwszym przypadku stwierdzały niezgodność z prawem przedłużenia zabezpieczenia, a w drugim – prawidłowość takiego działania. W pierwszym przypadku sprawy wróciły do organów administracji, zaś w drugim – wyroki NSA oznaczają koniec sporu w sprawie. W tym miejscu wskazać należy, że uprzednio spółka wygrała już osiem analogicznych spraw przed NSA.

W rezultacie, na 16 spraw dotyczących przedłużenia terminu zabezpieczenia aż 12 zakończyło się korzystnym dla Spółki wyrokiem sądowym. W wykonaniu tych korzystnych wyroków organ podatkowy uchylił postanowienia w przedmiocie przedłużenia terminu zabezpieczenia oraz umorzył postępowania w tej sprawie. Spółka dochodzi również merytorycznego rozpatrzenia złożonych wniosków o uchylenie zabezpieczenia, które zostały złożone wraz z zażaleniami na postanowienia w przedmiocie przedłużenia terminu zabezpieczenia. Naczelnik Pomorskiego Urzędu Skarbowego w Gdańsku umorzył jednak postępowanie w sprawie wspomnianych wniosków jako bezprzedmiotowe. Rozstrzygnięcia te zostały utrzymane w mocy przez organ odwoławczy, zaś Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku oddalił wniesione na nie skargi. Spółka wniosła skargi kasacyjne od niekorzystnych wyroków WSA w Gdańsku, które to w dniu 14 lutego 2013 r. zostały oddalone przez Naczelny Sąd Administracyjny.

Należność została wykazana w Aktywach warunkowych w pozycji Pozostałe należności warunkowe w kwocie 9.979 tys. zł.

38. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

Nota 38 - Zobowiązania i aktywa warunkowe	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>
Zobowiązania warunkowe		
Poręczenie spłaty kredytu *		
Razem zobowiązania warunkowe		
Aktywa warunkowe		
Roszczenia deliktowe od Miasta Stołecznego Warszawa	123 036	123 036
Pozostałe należności warunkowe	46 400	46 400
Razem aktywa warunkowe	169 436	169 436

*Polnord udziela poręczeń na zabezpieczenie spłaty przez spółki z Grupy zobowiązań kredytowych związanych z finansowaniem projektów deweloperskich. Jednakże z uwagi na znikome prawdopodobieństwo realizacji zdarzenia w postaci wypływu środków ze Spółki tytułem wykonania świadczenia, Spółka zgodnie z MSR 37 nie ujawnia zobowiązań warunkowych z tego tytułu w pozycjach pozabilansowych.

Szczegółowy opis roszczeń deliktowych zamieszczono w notcie 35.

39. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Informację o transakcjach powiązanych ujęto w notach do należności i zobowiązań krótkoterminowych (odpowiednio 27 i 32)

39.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za dany okres sprawozdawczy. Pozycje te zostały odpowiednio wyeliminowane w procesie konsolidacji.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Nota 39.1- Transakcje finansowe z podmiotami powiązаныmi

Wykaz należności z tytułu udzielonych pożyczek/przychodów finansowych przez Polnord SA Finanse SJ na dzień 31.12.2014 r. / za rok 2014 - do podmiotów powiązanych

DŁUŻNIK	Stan należności	Przychody finansowe
Polnord Osiedle Tęczowy Las Sp. z o.o.	11 002	764
Polnord Marketing Sp. z o.o.	-	10
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	44 506	3 553
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	15 179	2 042
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	13 445	1 545
Wilanów Office Park Budynek B3 Sp. z o.o.	42 654	2 693
Wilanów Office Park Budynek B1 Sp. z o.o.	10 181	508
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	48 602	2 782
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	41 674	3 590
Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	240	9
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Spółka Jawna	124	9
Polnord Warszawa Wilanów Ząbki Neptun Sp. z o.o.	21 372	981
Polnord Dwa Tarasy Sp. z o.o.	28 915	1 732
10 H Spółka z o.o.	31 688	1 686
Brama Sopocka Spółka z o.o.	16 891	679
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	-	236
Bioton SA	7 705	452
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	63 185	3 256
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	213	12
Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	43	3
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	263	13
Razem	397 882	26 615

Wykaz zobowiązań z tytułu udzielonych pożyczek/przychodów finansowych Polnord Inwestycje Sp. z o.o. SJ na dzień 31.12.2014 r./ za 2014 r.

DŁUŻNIK		
Polnord SA Finanse SJ	48 990	2 062

Wykaz należności z tytułu udzielonych pożyczek/przychodów finansowych Polnord S.A. na dzień 31.12.2014 r. / za 2014 r.

DŁUŻNIK		
Stroj Dom ZAO	3 544	226

39.2. Jednostka dominująca całej Grupy

W 2014 roku Prokom Investments SA był akcjonariuszem posiadającym największy udział w kapitale zakładowym Polnord SA (głosach na WZA). W trakcie roku 2014 udział Prokom Investments SA pośrednio ze spółką zależną Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. obniżył się z 25,70% do poziomu 21,59%.

39.3. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

Na dzień 31.12.2014 r. Prokom Investments SA łącznie ze Spółką zależną Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. łącznie 21,59% udziału w kapitale zakładowym Polnord SA.

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA według stanu na dzień 31.12.2014

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENTS SA	PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.	BIOTON SA	RAZEM
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki				
2. Stan należności krótkoterminowych	50	480		530
a) z tytułu dostaw i usług	50	480		530
b) pozostałe				
3. Inwestycje krótkoterminowe -udzielone pożyczki			7 009	7 009
Razem należności i inwestycje - aktywa	50	480	7 009	7 539
4. Stan Zobowiązań długoterminowych				
a) pożyczki				
b) pozostałe				
5. Stan zobowiązań krótkoterminowych				
a) z tytułu dostaw i usług				
b) pożyczki				
Razem zobowiązania				

Przychody wzajemnych transakcji z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2014 do 31.12.2014

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENTS SA	PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.	BIOTON SA	RAZEM
1. Sprzedaż	81			81
a) produkty				
b) usługi	81			81
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów				
3. Pozostałe przychody operacyjne				
4. Ze sprzedaży środków trwałych				
5. Przychody finansowe			452	452
Razem	81		452	533

Zakupy i koszty wzajemnych transakcji z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2014 do 31.12.2014

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENTS SA	PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.	BIOTON SA	RAZEM
1. Zakupy		440		440
a) materiałów				
b) usług				
c) pozostałe koszty		440		440
2. Zakupy towarów/innych aktywów				
3. Pozostałe koszty operacyjne	83			83
4. Zakup środków trwałych				
5. Koszty finansowe			49	49
Razem	83	440	49	572

Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA według stanu na dzień 31.12.2013

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENTS SA	PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.	BIOTON SA	RAZEM
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki				-
2. Stan należności krótkoterminowych	620	424	49	1 093
a) z tytułu dostaw i usług	620	424	49	1 093
b) pozostałe				-
3. Inwestycje krótkoterminowe -udzielone pożyczki				-
Razem należności i inwestycje - aktywa	620	424	49	1 093
4. Stan Zobowiązań długoterminowych				-
a) pożyczki				-
b) pozostałe				-
5. Stan zobowiązań krótkoterminowych	1 260	-	-	1 260
a) z tytułu dostaw i usług	1 260			1 260
b) pożyczki				-
Razem zobowiązania	1 260	-	-	1 260

Przychody wzajemnych transakcji z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENTS SA	PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.	BIOTON SA	RAZEM
1. Sprzedaż	1 331	-	-	1 331
a) produkty				-
b) usługi	1 331			1 331
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów				-
3. Pozostałe przychody operacyjne				-
4. Ze sprzedaży środków trwałych				-
5. Przychody finansowe	174		1 548	1 722
Razem	1 505	-	1 548	3 053

Zakupy i koszty wzajemnych transakcji z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013

Podmiot powiązany	PROKOM INVESTMENTS SA	PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.	BIOTON SA	RAZEM
1. Zakupy	300	441	-	741
a) materiałów				-
b) usług				-
c) pozostałe koszty	300	441		741
2. Zakupy towarów/innych aktywów	5 850			5 850
3. Pozostałe koszty operacyjne				-
4. Zakup środków trwałych	65			65
5. Koszty finansowe	222			222
Razem	6 437	441	-	6 878

39.4. Podmioty powiązane osobowo

Nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi osobowo, które wymagałyby ujawnienia.

39.5. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

W 2014 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu.

39.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W 2014 roku nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarząd.

39.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki

Nota 39.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	2 837	2 583
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy		300
Inne - umowy opcji, o świadczenia dodatkowe	56	56
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej	2 893	2 939
Zarząd	2 893	2 939
Rada Nadzorcza	233	257
Razem	3 126	3 196

Różnica pomiędzy wartością wynagrodzeń Zarządu wskazaną w niniejszej nocie a danymi zaprezentowanymi w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Polnord SA wynika z uwzględnienia w nocie 39.7 narzutów na wynagrodzenia.

40. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

40.1. Czynniki ryzyka finansowego

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, obligacje i leasing finansowy. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki oraz Grupy. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności oraz środki pieniężne. Spółka nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

40.2. Ryzyko kredytowe

Aktywami finansowymi, które narażone są na koncentrację ryzyka kredytowego są rozrachunki z podmiotami powiązanymi oraz należności z tytułu dostaw i usług. Należności z tytułu dostaw i usług, które są prezentowane w sprawozdaniu finansowym po pomniejszeniu o odpis aktualizujący na nieściągalne należności, odzwierciedlają charakter działalności Spółki, który polega na realizowaniu stosunkowo niewielkiej liczby kontraktów o dużych wartościach. Odpisy aktualizujące należności zostały przedstawione w nocie 27.

Spółka nie zabezpiecza należności z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych. Umowy pożyczek zostały wyspecyfikowane w nocie 39.1. Wymagalność pożyczek pokazano w nocie 40.4.1. Spółka w roku 2013 dokonała analizy możliwości spłat tych należności przez pożyczkobiorców i na tej podstawie dokonała odpisu aktualizującego wartość tych pożyczek w kwocie 36.757 tys. zł.

Zdaniem Zarządu, ryzyko kredytowe, na jakie narażona jest Spółka, zostało poprawnie ocenione. Zostało ono odzwierciedlone w księgach poprzez dokonanie stosownych odpisów od należności.

40.3. Ryzyko kursowe

Niektóre kontrakty zawarte są w walutach innych, niż PLN, co powoduje narażenie na ryzyko kursowe.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na możliwe zmiany kursu EUR I RUB przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z należnościami i pożyczkami w walutach obcych).

Nota 40.3 - Analiza wrażliwości na zmiany kursu walutowego

Zmiana kursu EUR/PLN	Wartość godziwa 31.12.2014 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do wartości pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	2 717	80%	2 264	453
obniżenie o 10%	2 490	90%	2 264	226
brak zmiany	2 264	100%	2 264	
powiększenie o 10%	2 037	110%	2 264	(226)
powiększenie o 20%	1 811	120%	2 264	(453)

Zmiana kursu RUB/PLN	Wartość godziwa 31.12.2014 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do wartości pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	7 826	80%	6 522	(1 304)
obniżenie o 10%	7 174	90%	6 522	(652)
brak zmiany	6 522	100%	6 522	
powiększenie o 10%	5 870	110%	6 522	652
powiększenie o 20%	5 217	120%	6 522	1 304

Zmiana kursu USD/PLN	Wartość godziwa 31.12.2014 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do wartości pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	106	80%	89	(18)
obniżenie o 10%	98	90%	89	(9)
brak zmiany	89	100%	89	
powiększenie o 10%	80	110%	89	9
powiększenie o 20%	71	120%	89	18

40.4. Ryzyko stopy procentowej

Spółka posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Spółka posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych

okresach sprawozdawczych nie stosowano zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2014, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Oprocentowanie kredytów i obligacji zamieszczono w nocie 30. Pożyczki dla jednostek powiązanych są oprocentowane stałą stopą w wysokości 8%.

Niezależnie od obecnej sytuacji Spółka monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Spółki narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe

Nota 40.4.1 - Ryzyko stopy procentowej - struktura wiekowa

Stan na
31.12.2014

Oprocentowanie stałe	<1 Rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Razem
Pożyczki udzielone	122 331					282 126	404 458
Razem							-

Oprocentowanie zmienne	<1 Rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Razem
Kredyty bankowe	12 058	23 000					35 058
Obligacje	85 430	186 950	87 304				359 684
Kredyt odnawialny							
Razem	97 488	209 950	87 304				394 742

Nota 40.4.2 - Ryzyko stopy procentowej - struktura wiekowa

Stan na
31.12.2013

Oprocentowanie stałe	<1 Rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Razem
Pożyczki udzielone	285 713					48 874	334 587
Razem							

Oprocentowanie zmienne	<1 Rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Razem
Kredyt w rachunku bieżącym	23 832						23 832
Kredyty bankowe	24 062						24 062
Obligacje	17 912	89 500	201 628				309 040
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i innych umów z opcją wykupu	48						48
Razem	65 854	89 500	201 628				356 982

40.5. Ryzyko związane z płynnością

Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez utrzymywanie odpowiednich sald środków pieniężnych i zbywalnych papierów wartościowych, a także zapewnienia niezbędnych środków finansowania w postaci linii kredytowych. Celem jest zapewnienie takiego poziomu finansowania, który jest wystarczający z punktu widzenia realizowanej działalności.

40.6. Ryzyko związane z kapitałem

Spółka zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania Spółki nie zmieniła się od 2013 roku.

Struktura kapitałowa Spółki obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty (ujawnione w nocie nr 30 oraz 40.4), obligacje, pożyczki, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe, zysk zatrzymany i udziały niedające kontroli (ujawnione odpowiednio w Notach od 28 do 29).

Nota 40.6 - Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>
Kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz zobowiązania z tytułu emisji papierów dłużnych	394 742	356 981
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	(50 377)	(22 564)
Zadłużenie netto	344 365	334 418
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 083 028	1 073 580
Kapitał i zadłużenie netto	1 427 393	1 407 998
Wskaźnik dźwigni (%)	26.6%	23.8%

41. INSTRUMENTY FINANSOWE

Poniższa tabela przedstawia przyporządkowanie pozycji bilansowych i wynikowych do odpowiednich kategorii instrumentów finansowych:

Na dzień 31.12.2014

Klasy instrumentów finansowych Dane w tys. zł	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązani a finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR 39	Ogółem
Aktywa finansowe	3 744		282 125				285 869
Należności długoterminowe			118 142				118 142
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			64 802			1 895	66 697
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			122 331				122 331
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			50 377				50 377
Aktywa finansowe ogółem	3 744		637 777			1 895	643 416
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					297 254		297 254
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					24 686		24 686
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					12 058		12 058
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					85 430		85 430
Zobowiązania finansowe ogółem					419 428		419 428

Za okres 01.01.2014 – 31.12.2014

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych
Dane w tys. zł

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego o koszcie	Ogółem
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek			27 275		(30 797)	(3 523)
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych			(4 215)			(4 215)
Rozwiązanie / (utworzenie) odpisów aktualizujących			36 757			36 757
Dywidendy otrzymane						
Zyski /(straty) z tytułu wyceny						
Zyski /(straty) ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych						
Ogółem			59 817		(30 797)	29 020

Na dzień 31.12.2013

Klasy instrumentów finansowych	Aktywa finansowe	Aktywa finansowe wyceniane w wartości	Pożyczki	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości	Zobowiązania finansowe wyceniane wg	Poza MSR 39	Ogółem

	dostępne do sprzedaży	godziewej przez RZiS	i należności	godziewej przez zamortyzowanego RZiS	kosztu
Aktwa finansowe	8 824		48 874		57 698
Należności długoterminowe			126 730		126 730
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			62 197		62 197
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			285 713		285 713
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			22 564		22 564
Aktwa finansowe ogółem	8 824		546 078		554 902
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					291 128
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					40 367
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					24 062
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					41 792
Zobowiązania finansowe ogółem					397 349

Za okres 01.01.2013 – 31.12.2013

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziewej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziewej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
--	---	---	--------------------------	---	--	--------

Przychody /(koszty) z tytułu odsetek	34 200	(33 100)	1 099
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych	(1 653)		(1 653)
Rozwiązanie / (utworzenie) odpisów aktualizujących	(36 757)		(36 757)
Dywidendy otrzymane			
Zyski /(straty) z tytułu wyceny			
Zyski /(straty) ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych			
Ogółem	(4 210)	(33 100)	(37 310)

41.1. Wartości godziwe

W okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. nie wystąpiły różnice pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą instrumentów finansowych.

41.2. Rachunkowość zabezpieczeń

W roku 2014 r. oraz w 2013 r. nie zawarto transakcji obligujących do stosowania rachunkowości zabezpieczeń.

42. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Zatrudnienie w Spółce kształtowało się następująco:

Nota 42 - Struktura zatrudnienia	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013 dane przekształcone
Zarząd Jednostki	2	2
Administracja	40	42
Dział sprzedaży	9	2
Pozostali	14	15
Razem	65	61

43. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Rada Nadzorcza Spółki w dniu 29.05.2014 r. podjęła uchwałę w sprawie wyboru spółki Deloitte Polska Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana Pawła II 19 („Deloitte”) jako podmiotu uprawnionego do przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za I półrocze 2014 r. oraz do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2014.

Spółka Deloitte jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów, pod numerem 73. Polnord wcześniej nie korzystał z usług Deloitte.

W dniu 22.07.2014 r. Spółka zawarła z Deloitte umowę na usługi audytorskie w wyżej wskazanym zakresie Wynagrodzenie łączne za powyższy zakres wynosi 142.000,- zł netto, w tym za badanie rocznego sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego – 85.200,- zł, za przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego – 56.800,- zł. Ponadto wynagrodzenie za badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych wynosi 80.000,- zł. W 2014 r. Spółka korzystała z usług Deloitte dotyczących modyfikacji narzędzi do sporządzenia skonsolidowanej informacji finansowej Grupy, których wartość wyniosła 55.000,- zł. Z usługi doradztwa podatkowego, Polnord nie korzystał.

W 2013 roku Polnord SA korzystał z usług innej spółki audytorskiej tj. BDO Sp. z o.o., która to spółka świadczyła usługi audytorskie, na podstawie umowy z dnia 16.08.2013 r., w zakresie: przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 30.06.2013 r., a także badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2013 r. Wynagrodzenie łączne za powyższy zakres wyniosło 241.000,- zł netto, w tym za badanie rocznego sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego - 147.000,- zł, za przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego - 90.000,- zł, za przygotowanie materiałów - 4.000,- zł. Ponadto wynagrodzenie za badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych wyniosło 66.000,- zł.

44. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym 31.12.2014 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nastąpiły następujące zdarzenia:

- 27.01.2015 r. Spółka wyemitowała 105.000 sztuk trzyletnich obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 10,5 mln zł, z terminem wykupu przypadającym w dniu 27.01.2018 r.
- 04.02.2015 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu, w celu umorzenia, części tj. 50.000 sztuk obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 5,0 mln zł. Przedmiotowe obligacje zostały wyemitowane w dniu 16.01.2013 r., z terminem zapadalności w dniu 16.01.2016 r.
- 13.02.2015 r. Spółka wyemitowała 340.000 sztuk trzyletnich obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 34,0 mln zł, z terminem wykupu przypadającym w dniu 13.02.2018 r.
- 16.02.2015 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu, w celu umorzenia, wszystkich tj. 265.000 sztuk obligacji serii H Spółki o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 26,5 mln zł. Przedmiotowe obligacje zostały wyemitowane w dniu 22.01.2013 r., z terminem zapadalności w dniu 22.01.2016 r. Środki na przedterminowy wykup obligacji pochodziły głównie z wpływów z emisji nowych obligacji, które miały miejsce w dniu 27.01.2015 r. oraz w dniu 13.02.2015 r.
- 05.03.2015 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu, w celu umorzenia, wszystkich tj. 200.000 sztuk obligacji serii I Spółki o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20,0 mln zł. Przedmiotowe obligacje zostały wyemitowane w dniu 18.01.2013 r., z terminem zapadalności w dniu 18.01.2016 r. Środki na przedterminowy wykup obligacji pochodziły z wpływów z emisji nowych obligacji, która miała miejsce w dniu 13.02.2015 r.
- 19.03.2015 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu, w celu umorzenia, części tj. 51.000 sztuk obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 5,1 mln zł. Przedmiotowe obligacje zostały wyemitowane w dniu 16.01.2013 r., z terminem zapadalności w dniu 16.01.2016 r.

Gdynia, dnia 23.03.2015 r.

Piotr Wesołowski

Tomasz Sznajder

Katarzyna Brzózka

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Główny Księgowy

D. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA
2014 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU

Gdynia, dnia 23.03.2015 r.

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z § 91 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19.02.2009 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, Zarząd POLNORD SA oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki. Sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Piotr Wesołowski

Tomasz Sznajder

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

E. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO
DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Gdynia, dnia 23.03.2015 r.

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z § 91 ust. 1 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19.02.2009 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, Zarząd POLNORD SA oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz, że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Piotr Wesołowski

Tomasz Sznajder

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

F. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO DNIA 31
GRUDNIA 2014 ROKU

POLNORD S.A.
GDYNIA, ULICA ŚLĄSKA 35/37

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY 2014

WRAZ
Z OPINIĄ BIEGŁEGO REWIDENTA
I
RAPORTEM Z BADANIA

SPIS TREŚCI

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....	3
RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI POLNORD S.A. ZA ROK OBROTOWY 2014.....	5
I. INFORMACJE OGÓLNE	5
1. Dane identyfikujące badaną Spółkę	5
2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie.....	5
4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki	6
II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI.....	7
III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE	8
1. Ocena systemu rachunkowości.....	8
2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe	8
3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego	8
4. Kompletność i poprawność sporządzenia wprowadzenia do sprawozdania finansowego, dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki	9
IV. UWAGI KOŃCOWE	10

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2014

1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów
3. Zestawienie zmian w kapitale własnym
4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
5. Informacje dodatkowe obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości oraz inne informacje objaśniające

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2014

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Polnord S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni przy ulicy Śląskiej 35/37 (dalej „Spółka”), na które składają się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku, rachunek zysków i strat i sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku oraz informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

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

Zarząd Spółki oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „Ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności sprawozdania finansowego z przyjętymi przez Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy przedstawia ono rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem zbadane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku było przedmiotem badania przez inny podmiot uprawniony, który z dniem 21 marca 2014 wydał opinię ze zwróceniem uwagi. Zwrócenie uwagi dotyczyło rozpoznania przychodu z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 21.320 tys. złotych oraz istotnych wartości szacunkowych i zobowiązań warunkowych.

Sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy 2014 jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Piotr Świętochowski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
nr ewidencyjny 90039

W imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:

Piotr Sokołowski – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 23 marca 2015 roku

RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI POLNORD S.A. ZA ROK OBROTOWY 2014

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Dane identyfikujące badaną Spółkę

Spółka działa pod firmą Polnord S.A. (dalej „Spółka”). Siedzibą Spółki jest Gdynia, ul. Śląska 35/37.

Spółka prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ VIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Gdańsku pod numerem KRS 0000041271.

Spółka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosił 65.266.054,00 zł i dzielił się na 32.633.027 akcji o wartości nominalnej 2,00 zł każda. W badanym okresie Spółka prowadziła działalność głównie w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Spółka realizowała projekty deweloperskie samodzielnie i przez spółki celowe.

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

- Piotr Wesółowski – Prezes Zarządu,
- Tomasz Sznajder – Wiceprezes Zarządu

W badanym okresie oraz do dnia wydania opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Działalność Spółki w 2013 roku zamknęła się zyskiem netto w wysokości 13.804.765,00 zł. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony BDO Sp. z o.o. Biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu opinię ze zwróceniem uwagi.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 odbyło się w dniu 14 maja 2014 roku. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło o przeznaczeniu zysku netto za rok 2013 na kapitał zapasowy Spółki.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 11 czerwca 2014 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 11 czerwca 2014 roku.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie

Wyboru podmiotu uprawnionego dokonała Rada Nadzorcza. Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 22 lipca 2014 roku, zawartej pomiędzy Spółką a firmą Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą

w Warszawie, al. Jana Pawła II 19, wpisaną na prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 73. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie sprawozdania finansowego Spółki zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Piotra Świętochowskiego (nr ewidencyjny 90039) w dniach od 24 listopada do 28 listopada 2014 roku, od 9 lutego do 13 lutego 2015 roku oraz poza siedzibą Spółki do dnia wydania niniejszej opinii.

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. nr 77, poz. 649 z późniejszymi zmianami) do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym Spółki.

4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

Podmiotowi uprawnionemu i kluczowemu biegłemu rewidentowi w trakcie badania udostępniono żądane dokumenty i dane, jak również udzielono wyczerpujących informacji i wyjaśnień, co między innymi zostało potwierdzone pisemnym oświadczeniem Zarządu Spółki z dnia 23 marca 2015 roku.

II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej zaprezentowane są podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat, sprawozdania z sytuacji finansowej oraz wskaźniki finansowe opisujące wynik finansowy Spółki, jej sytuację finansową i majątkową w porównaniu do analogicznych wielkości za rok ubiegły.

Podstawowe dane finansowe pochodzące z rachunku zysków i strat (w tys. zł)

	<u>2014</u>	<u>2013*</u>
Przychody ze sprzedaży	37 927	56 228
Koszty działalności operacyjnej	(33 669)	(58 084)
Wynik na działalności operacyjnej	14 847	(34 187)
Zysk (strata) netto	13 813	(111 004)

Podstawowe dane finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej (w tys. zł)

Zapasy	214 871	91 116
Należności z tytułu dostaw i usług	66 697	62 173
Aktywa obrotowe	455 409	462 656
Suma aktywów	1 946 973	1 892 208
Kapitał (fundusz) własny	1 083 028	1 073 580
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym krótkoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne)	179 903	169 239
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	24 686	40 367
Suma zobowiązań i rezerw	863 945	818 628

Wskaźniki rentowności i efektywności

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
– rentowność sprzedaży	39%	-61%
– rentowność netto kapitału własnego	1%	-9%
– wskaźnik rotacji majątku	0,02	0,03
– wskaźnik rotacji należności w dniach	612	757
– wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	348	169
– wskaźnik rotacji zapasów w dniach	1636	640

Płynność/Kapitał obrotowy netto

– stopa zadłużenia	44%	43%
– stopień pokrycia majątku kapitałem własnym	56%	57%
– kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	275 506	293 417
– wskaźnik płynności	2,53	2,73
– wskaźnik podwyższonej płynności	1,34	2,20

*dane przekształcone

Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w roku 2014 następujących tendencji:

- wzrost rentowności sprzedaży i rentowności netto kapitału własnego,
- spadek wskaźnika rotacji majątku,
- spadek wskaźnika rotacji należności,
- wzrost wskaźnika rotacji zobowiązań i zapasów,
- wzrost zadłużenia Spółki przy jednoczesnym spadku stopnia pokrycia majątku kapitałem własnym,

- utrzymanie kapitału obrotowego netto na zbliżonym poziomie,
- spadek wskaźnika płynności i podwyższonej płynności.

III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. Ocena systemu rachunkowości

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte zasady rachunkowości, zgodną we wszystkich istotnych aspektach z wymaganiami art. 10 Ustawy o rachunkowości.

W badanym roku obrotowym Spółka dokonała zmiany stosowanych zasad rachunkowości, polegających na zmianie prezentacji zapasów w sposób taki, iż wartość gruntu jest prezentowana odpowiednio w wartości wyrobu gotowego lub produkcji w toku w zależności od stopnia zaawansowania prac na danym gruncie. Zmiana ta została uzasadniona przez Zarząd Spółki jako lepiej odzwierciedlająca rzeczywiste wykorzystanie tego gruntu. Zmiana ta nie spowodowała zmiany wyniku finansowego. Spółka zamieściła opis tej zmiany w nocie 7 dodatkowych objaśnień i informacji do sprawozdania finansowego.

Na bazie testów przeprowadzonych w ramach procedur badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy weryfikacji stosowanego systemu rachunkowości i nie stwierdziliśmy nieprawidłowości, które miałyby wpływ na sporządzone sprawozdania finansowe. Stosowany przez Spółkę system rachunkowości nie był jednak całościowo przedmiotem naszego badania.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów w zakresie niezbędnym do potwierdzenia istnienia prezentowanych aktywów i pasywów.

2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe

Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku i obejmuje:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1.946.973 tys. zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujący zysk netto w kwocie 13.813 tys. zł,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujący całkowity dochód ogółem w kwocie 9.452 tys. zł,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 9.448 tys. zł,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 27.813 tys. zł,
- informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

Struktura aktywów i pasywów oraz pozycji kształtujących wynik finansowy została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym.

Nieruchomości inwestycyjne

W badanym okresie wartość gruntów w pozycji nieruchomości inwestycyjne została zaktualizowana o kwotę 2.623 tys. zł., do wartości godziwej, oszacowanej na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych. Wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2014 wynosi 569.971 tys. zł.

Inwestycje długoterminowe

Do pozycji inwestycji długoterminowych w Spółce zaliczono:

- udziały i akcje w podmiotach podporządkowanych w kwocie 490.218 tys. zł.

Zapasy

Struktura zapasów oraz związanych z nimi odpisów aktualizujących została prawidłowo przedstawiona w notcie objaśniającej tę pozycję sprawozdania z sytuacji finansowej.

Należności

Specyfikacja należności została prawidłowo przedstawiona w notcie objaśniającej tę pozycję sprawozdania z sytuacji finansowej, łącznie z dotyczącymi ich odpisami aktualizującymi. W zbadanej przez nas próbie należności przedawnione lub umorzone nie wystąpiły. Nie stwierdziliśmy także pozycji przeterminowanych lub obarczonych utratą wartości, których nie objęto odpisami aktualizującymi zgodnie z przyjętą przez Spółkę polityką rachunkowości.

Zobowiązania

Specyfikację zaciągniętych kredytów wraz z opisem ich zabezpieczeń oraz zapadalności ujawniono w notach dodatkowych objaśnień i informacji do sprawozdania finansowego.

Struktura wiekowa zobowiązań handlowych została ujawniona w notcie objaśniającej tę pozycję sprawozdania z sytuacji finansowej.

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy na zobowiązania

Struktura czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych oraz rezerw na zobowiązania została ujawniona w notach objaśniających.

4. Kompletność i poprawność sporządzenia wprowadzenia do sprawozdania finansowego, dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki

Spółka potwierdziła zasadność zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego. Zasady wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego w sposób prawidłowy i kompletny opisują istotne pozycje sprawozdawcze oraz jasno prezentują pozostałe istotne informacje wymagane przez MSSF.

Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym 2014. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów

wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133). Dokonałiśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe.

IV. UWAGI KOŃCOWE

Oświadczenia Zarządu

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident otrzymali od Zarządu Spółki pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż w badanym okresie Spółka przestrzegała przepisów prawa.

Piotr Świętochowski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
nr ewidencyjny 90039

W imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:

Piotr Sokołowski – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 23 marca 2015 roku