



**GRUPA KAPITAŁOWA  
POLNORD SA**

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY**  
ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU

ZAWIERAJĄCY SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z  
MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

GDYNIA, 23 MARCA 2015 R.

## NA SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY SKŁADA SIĘ:

- A. LIST PREZESA ZARZĄDU
- B. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO 31 GRUDNIA 2014 ROKU
- C. SKONSOLIDOWANE 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 SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 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 SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 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 Skonsolidowany Raport Roczny Grupy Kapitałowej 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.

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. m<sup>2</sup>.

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. m<sup>2</sup>, 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. m<sup>2</sup>, przekładających się na ponad 2.500 mieszkań.

W 2014 r. Grupa Kapitałowa Polnord wypracowała zysk netto w wysokości 20.457 tys. zł oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 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 GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD  
SA W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO 31 GRUDNIA 2014 ROKU**

# SPIS TREŚCI

<b>SPIS TREŚCI</b>	<b>7</b>
<b>I INFORMACJE OGÓLNE</b>	<b>9</b>
1. WPROWADZENIE – INFORMACJE O SPÓŁCE	9
2. OTOCZENIE RYNKOWE	10
3. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	11
4. WYBRANE DANE FINANSOWE	12
5. PODSUMOWANIE DZIAŁAŃ 2014 ROKU-REALIZACJA STRATEGII	12
6. POLITYKA DYWIDENDY	15
7. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	15
8. WŁADZE SPÓŁKI	20
9. WYNAGRODZENIE I NARODY PIENIĘŻNE WYPŁACONE, NALEŻNE ZARZĄDOWI I RADZIE NADZORCZEJ SPÓŁKI	25
10. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	25
<b>II DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ</b>	<b>30</b>
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	30
2. UZALEŻNIENIE GRUPY OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	30
3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	30
4. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	36
<b>III INFORMACJE FINANSOWE</b>	<b>38</b>
1. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – KOMENTARZ	38
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) – KOMENTARZ	40
3. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	44
4. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	44
5. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	44
<b>IV POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA</b>	<b>45</b>
1. INNE ISTOTNE WYDARZENIA W ROKU 2014	45
2. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	48
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	52
4. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	53
5. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	54

6.	INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH KREDYTOWYCH	55
7.	INFORMACJE O UDZIELONYCH, OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH ORAZ GWARANCJACH	56
8.	INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK	57
9.	OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	58
10.	INFORMACJĘ O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH	58
11.	INFORMACJE O ODDZIAŁACH	58
12.	INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	58
13.	ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	58
14.	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	60
<b>V</b>	<b>OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO</b>	<b>61</b>
1.	ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY	61
2.	ZAKRES, W JAKIM SPÓŁKA ODSTĄPIŁA OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ TEGO ODSTĄPIENIA	61
3.	SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA	63
4.	SKŁAD OSOBOWY, JEGO ZMIANY W OKRESIE I ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW	64
5.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	69
6.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE ZNACZNE PAKIETY AKCJI	70
7.	POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE	72
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	72
9.	OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI	73
10.	ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI	73



## 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 Skonsolidowanego raportu rocznego za 2014 rok, zaś „Sprawozdanie Zarządu” dotyczy Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA w okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r., a „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” oznacza Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord SA za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 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.

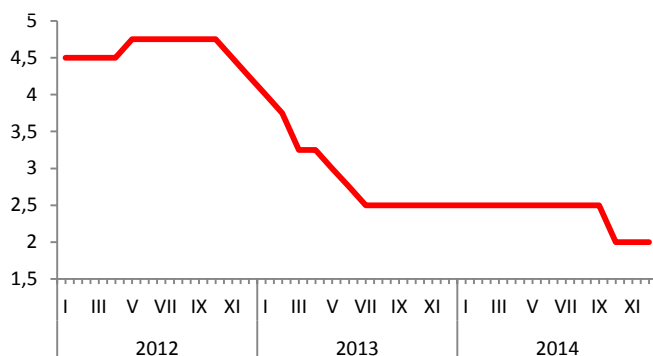
Polnord SA jest członkiem-założycielem Polskiego Związku Firm Deweloperskich („PZFD”), którego celem jest promowanie kodeksu dobrych praktyk w relacji klient – deweloper. Polnord SA nieprzerwanie od 2000 roku posiada Certyfikat Dewelopera – świadectwo profesjonalizmu i gwarancję rzetelności w działaniu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

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

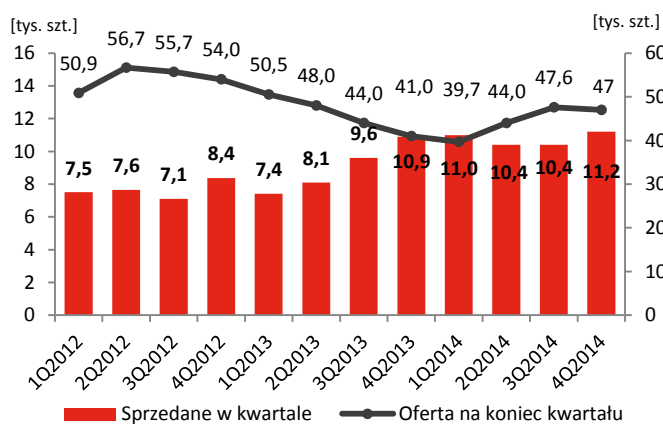


Źródło: NBP

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

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: REAS

W I kwartale 2014 roku miały miejsca transakcje dokonywane przez osoby, które czekały na uruchomienie Programu MdM, a w IV kwartale przez nabywców, zaciągających kredyt z 5% wkładem własnym.

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 Warszawie, Krakowie i Wrocławiu.

W I kwartale 2014 roku miały miejsca transakcje dokonywane przez osoby, które czekały na uruchomienie Programu MdM, a w IV kwartale przez nabywców, zaciągających kredyt z 5% wkładem własnym.

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 skonsolidowane dane 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	183 188	196 707	43 728	46 713
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	39 755	24 166	9 490	5 739
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	23 756	( 22 615)	5 671	( 5 370)
Zysk (strata) brutto	11 255	( 56 266)	2 687	( 13 362)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	21 388	( 34 780)	5 105	( 8 259)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	20 457	( 41 120)	4 883	( 9 765)
<b>BILANS</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Kapitał własny	1 067 382	1 052 276	250 424	253 732
Zobowiązania długoterminowe	406 824	430 203	95 447	103 733
Zobowiązania krótkoterminowe	298 898	264 082	70 126	63 677
Aktywa trwałe	970 808	1 130 102	227 766	272 498
Aktywa obrotowe	793 096	606 458	186 072	146 233
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	9 200	10 001	2 158	2 412
Suma aktywów	1 773 104	1 746 561	415 997	421 142

#### 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. m<sup>2</sup>, 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. m<sup>2</sup>, 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. W celu zaprezentowania wyników aktywności Grupy w 2014 r. przedstawiona została Tabela 2 (poniżej), obrazująca wpływ umów podpisanych w tym okresie na wynik oraz na przepływy operacyjne, które zostaną rozpoznane w sprawozdaniach finansowych w momencie wydań lokali.

Tabela 2. Oczekiwane wpływy operacyjne oraz marża bezpośrednia na sprzedaży z umów sprzedaży zawartych w 2014 r.

INWESTYCJA	od 01.01.2014 do 31.12.2014				
	liczba <sup>1)</sup> podpisanych umów	przychody <sup>2)</sup>	marża <sup>2)</sup> bezpośrednia na sprzedaży *	wartość gruntu <sup>2)</sup> w koszcie bezpośrednim **	wpływy <sup>2)</sup> operacyjne netto ***
	[szt.]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]
<b>Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>					
<b>Warszawa</b>					
Śródmieście Wilanów (bud. A)	1	766	215	146	361
Śródmieście Wilanów (bud. C)	18	15 571	5 591	2 333	7 924
Śródmieście Wilanów (bud. D)	108	39 089	9 845	7 125	16 970
Śródmieście Wilanów (bud. E)	11	6 342	1 736	1 081	2 817
Śródmieście Wilanów (bud. F)	70	25 435	4 657	5 598	10 255
Neptun I	75	19 132	3 088	2 335	5 423
Neptun II	17	5 186	939	632	1 571
<b>Trójmiasto</b>					
Ostoja Myśliwska I-II	10	5 020	1 781	438	2 219
2 Potoki I	11	2 175	507	214	721
2 Potoki II	65	13 168	2 812	1 486	4 298
2 Potoki III (bud. 1-5)	27	5 071	615	737	1 352
Sopocka Rezydencja	14	8 549	-	6 430	6 430
Dwa Tarasy I	120	27 507	8 150	2 734	10 884
Dwa Tarasy II	31	8 233	2 126	862	2 988
Brama Sopocka I	7	2 626	319	617	936
<b>Olsztyn</b>					
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	1	366	121	24	145
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	20	5 190	1 159	202	1 361
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	61	13 045	3 005	756	3 761
<b>Szczecin</b>					
Ku Słońcu I	24	7 025	1 158	1 374	2 532
Ku Słońcu II (bud. 2)	13	3 293	616	449	1 065
Ku Słońcu II (bud. 1)	98	21 931	3 104	3 003	6 107
<b>Łódź</b>					
City Park I-II	4	2 853	-	692	692
City Park IV (bud. EA 5)	28	5 995	808	230	1 038
<b>łącznie Część I</b>	<b>834</b>	<b>243 568</b>	<b>52 352</b>	<b>39 498</b>	<b>91 850</b>
<b>Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA</b>					
<b>Warszawa</b>					
Ostoja Wilanów II-VII	119	31 179	10 005	7 735	17 740
Stacja Kazimierz Etap I	97	16 760	5 927	1 991	7 918
<b>Wrocław</b>					
Osiedle Innova I-VII	79	13 770	5 054	2 544	7 598
Osiedle Moderno	45	5 869	1 846	629	2 475
<b>Trójmiasto</b>					
Aquasfera (Pacific)	77	8 059	1 788	1 294	3 082
<b>łącznie Część II</b>	<b>417</b>	<b>75 637</b>	<b>24 620</b>	<b>14 193</b>	<b>38 813</b>
<b>łącznie Część I i II</b>	<b>1 251</b>	<b>319 205</b>	<b>76 972</b>	<b>53 691</b>	<b>130 663</b>

<sup>1)</sup>Dane nieważone udziałem Polnord (dotyczy zawartych umów przedwstępnych i rezerwacyjnych)

<sup>2)</sup>Dane ważone udziałem Polnord

\*marża bezpośrednia na sprzedaży liczona jako przychody ze sprzedaży pomniejszone o koszt gruntu, koszt budowy, koszt projektowania (marża nie uwzględnia kosztów finansowych i korekt konsolidacyjnych)

\*\* na dzień bilansowy grunt jest w posiadaniu Grupy, realizacja inwestycji umożliwia zwrot poniesionych nakładów, wartość gruntu w koszcie bezpośrednim nie uwzględnia kosztów finansowych

\*\*\* wpływy netto liczone jako przychody z umów, pomniejszone o koszty bezpośrednie i powiększone o wartość gruntu

Powyższe dane prezentują szacunki według najlepszej wiedzy Zarządu na dzień sporządzenia niniejszego Raportu.

### Obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży

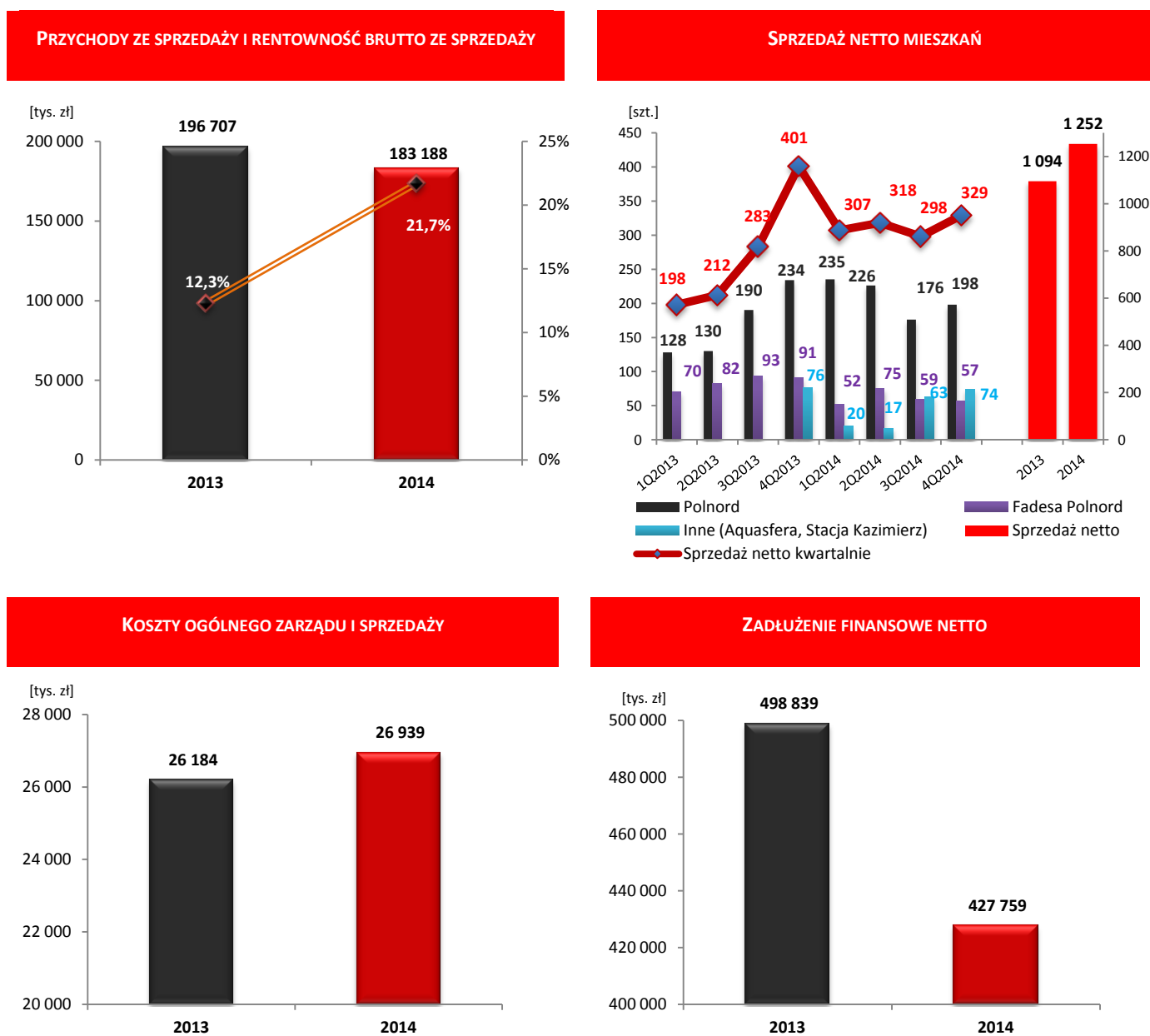
Niezależnie od intensyfikacji działań sprzedażowych kontynuowane są działania prowadzące do obniżenia kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży Grupy. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu w 2014 r. wyniosły 26.939 tys. zł wobec 26.184 tys. zł w 2013 r.

### 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.

Poniższe wykresy pokazują dynamikę wybranych danych finansowych oraz operacyjnych.

Wykres 3. Wybrane dane finansowe i operacyjne



## 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy 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 Spółki Dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.12.2014 r. jest nieoznaczony.

Tabela 3. Podstawowe dane Spółki Dominującej

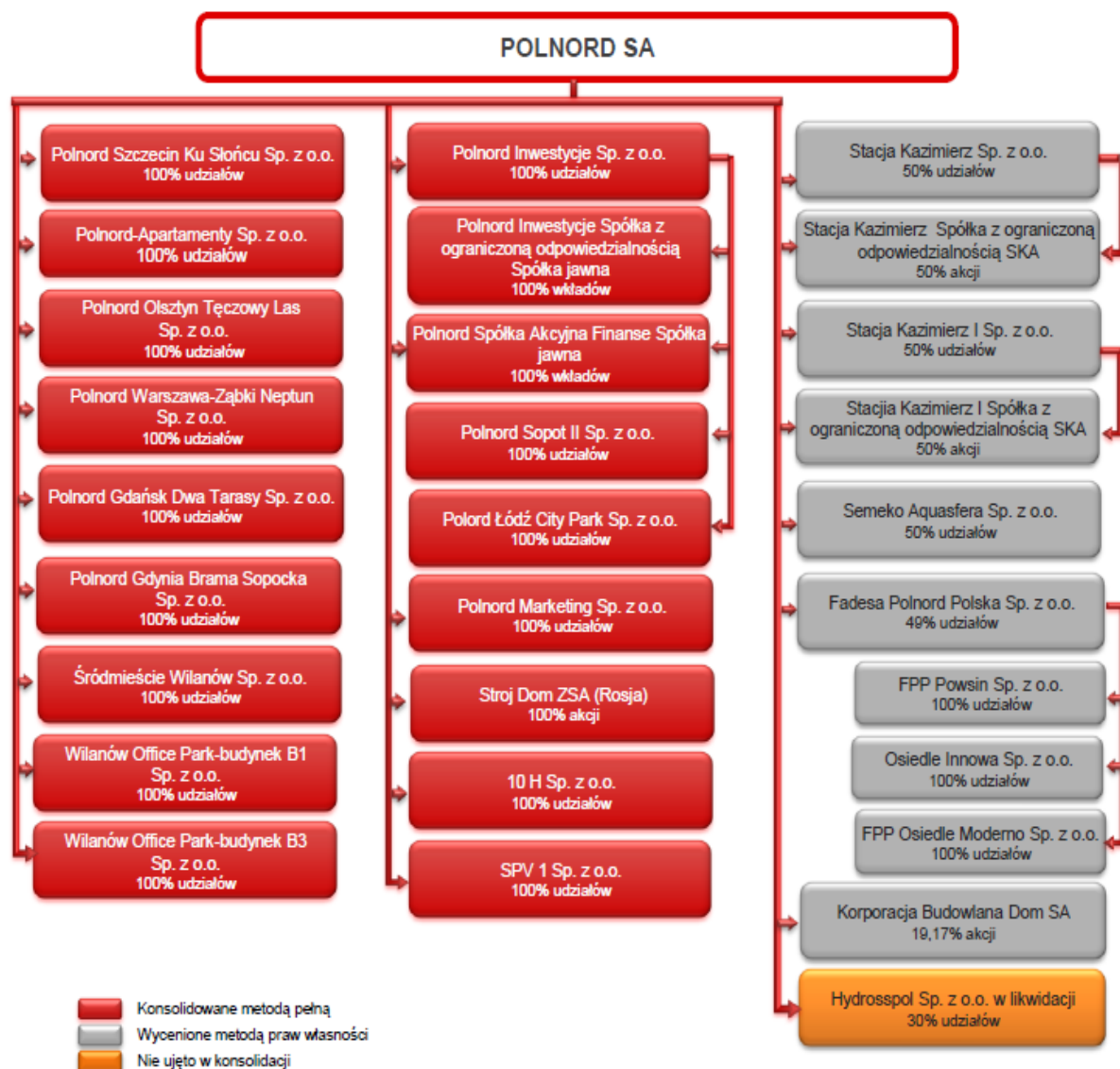
Pełna nazwa (firma)	<b>POLNORD Spółka Akcyjna</b>
Siedziba	<b>81-310 Gdynia, ul. Śląska 35/37</b>
KRS	<b>0000041271</b>
Numer identyfikacji podatkowej NIP	<b>583-000-67-67</b>
Numer Identyfikacji REGON	<b>000742457</b>
Zarejestrowany kapitał zakładowy	<b>65.266.054 zł (w pełni opłacony)</b>
PKD	<b>6810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

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31.12.2014 r. zostały przedstawione w rozdziale VI pkt. 2 Skonsolidowanego 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 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego został przedstawiony w rozdziale VI, pkt 5 Skonsolidowanego 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 co oznacza, iż nastąpiły zmiany prezentacyjne w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

- w skonsolidowanym bilansie Fadesa została ujęta w pozycji - Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności zaś
- w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Fadesa została ujęta w pozycji - Udział w zysku jednostki wycenianej 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 4. Zmiany w powiązaniach organizacyjno-kapitałowych Grupy 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 Grupę w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Grupy 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.

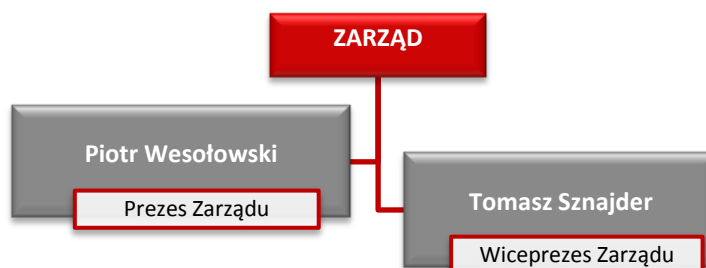
#### 7.4. SPÓŁKI WYŁĄCZONE Z KONSOLIDACJI

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 charakterystyką 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:

<b>Andrzej Podgórski</b> Przewodniczący Rady Nadzorczej		
<b>Piotr Nadolski</b> Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	<b>Marcin Dukaczewski</b> Członek Rady Nadzorczej	<b>Maciej Grelowski</b> Członek Rady Nadzorczej
<b>Artur Jędrzejewski</b> Członek Rady Nadzorczej	<b>Piotr Chudzik*</b> Członek Rady Nadzorczej	<b>Zygmunt Roman</b> 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 5. 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 6. 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 7. 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 8. 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
<b>łącznie</b>	<b>2.685,0*</b>	<b>19,3</b>	<b>55,8</b>	<b>363,0</b>	<b>3.123,1</b>

\* 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 9. 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
<b>łącznie</b>	<b>233,0</b>

## 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 10. 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%
<b>łącznie</b>	<b>32.633.027</b>	<b>65.266.054</b>	<b>100,00%</b>

\*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 11. 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.
28.01.2014 r.	Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze - podmiot pośrednio zależny od Franklin Resources Inc.	<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> 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"> <li>• 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</li> <li>• 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.</li> </ul>
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"> <li>• 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</li> <li>• 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.</li> </ul>

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:

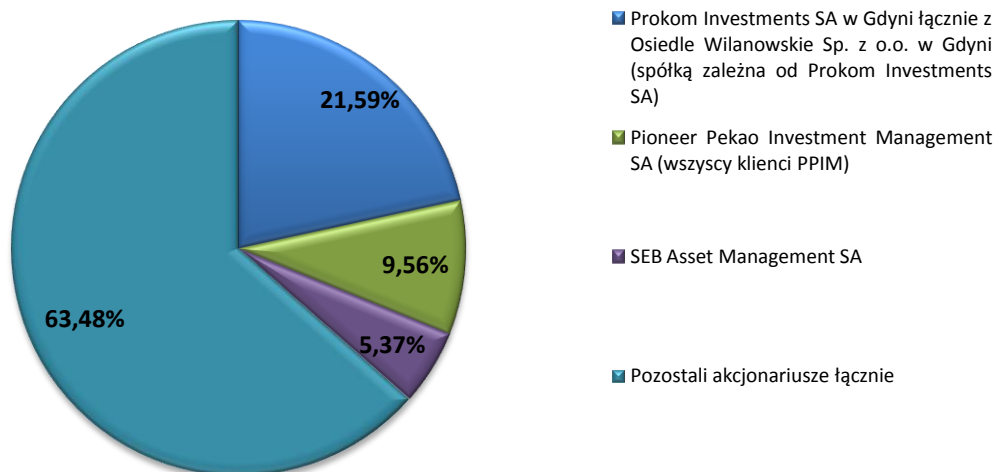
- analiz możliwych opcji strategicznych dla Prokom, w związku z posiadaniem pakietem akcji Spółki oraz
- deklarowanego przez inwestorów branżowych oraz finansowych zainteresowania nabyciem posiadanego bezpośrednio i pośrednio przez Prokom pakietu akcji Spółki.

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 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.

## II DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

### 1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU

W omawianym okresie, Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 183.188 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 88,53%, jest sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych.

Podział przychodów Grupy Kapitałowej wg ich źródeł, został zaprezentowany poniżej:

Tabela 12. Przychody Grupy Kapitałowej według źródeł

Źródło przychodów	2014 r.		2013 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	162.181	88,53%	176.741	89,85%
Sprzedaż działek - grunty	2.310	1,26%	2.931	1,49%
Wynajem	16.325	8,91%	13.121	6,67%
Inne	2.372	1,30%	3.914	1,99%
<b>łącznie</b>	<b>183.188</b>	<b>100,00%</b>	<b>196.707</b>	<b>100,00%</b>

\*zgodnie z Polityką Rachunkowości przychody ze sprzedaży rozpoznawane są w momencie wydania lokalu klientom, kwota przychodów ze sprzedaży lokali nie jest zatem równoznaczna z wartością zawartych, w danym okresie sprawozdawczym, umów sprzedaży.

Głównym obszarem działalności Grupy Kapitałowej Polnord w 2014 r. była Polska. Działalność Grupy na rynku krajowym prowadzona była głównie na terenie Warszawy, Trójmiasta, Szczecina, Łodzi, Olsztyna i Wrocławia.

### 2. UZALEŻNIENIE GRUPY OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW

#### Odbiorcy usług

W omawianym okresie Grupa Kapitałowa, w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, nie była uzależniona od żadnego odbiorcy usług, z uwagi na fakt, iż klientami Grupy są głównie osoby fizyczne.

#### Dostawcy usług

W 2014 r. największym dostawcą robót budowlano-montażowych dla Grupy Kapitałowej Polnord była Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie. Wartość dostarczonych robót wyniosła 91.340 tys. zł.

### 3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ

#### 3.1. INFORMACJA O LICZBIE SPRZEDANYCH LOKALI, OFERCIE ORAZ ROZPOCZĘTYCH PROJEKTACH

Poniżej zaprezentowana została tabela przedstawiająca informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz ofertę Grupy na dzień 31.12.2014 r. 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.

Tabela 13. Sprzedaż i oferta na dzień 31.12.2014 r.

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)			Oferta na 31.12.2014
	PUM (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2013	od 01.01.2014 do 31.12.2014	w tym w IV kwartale	
<b>Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>								
<b>WARSZAWA</b>								
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>								
Śródmieście Wilanów (bud. A)	9 532	170	IVQ 2013	Śródmieście Wilanów	169	1	1	-
Śródmieście Wilanów (bud. C)	10 564	161	IIIQ 2014	Śródmieście Wilanów	139	18	6	4
<b>Projekty w realizacji</b>								
Śródmieście Wilanów (bud. D)	9 533	189	IIIQ 2015*	Śródmieście Wilanów	75	108	-	6
Neptun I	6 204	109	II/IIIQ 2015*	Polnord Ząbki Neptun	16	75	29	18
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.</b>								
Śródmieście Wilanów (bud. F)	6 691	125	IIQ 2016*	Śródmieście Wilanów	-	70	10	55
Śródmieście Wilanów (bud. E)	8 768	146	IVQ 2016*	Śródmieście Wilanów	-	11	11	135
Neptun II	5 623	105	IVQ 2015*	Polnord Ząbki Neptun	-	17	5	88
<b>TRÓJMIASTO</b>								
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>								
Ostoja Myśliwska I-II	13 715	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	225	10	-	7
2 Potoki I	7 475	162	IVQ 2012	Polnord Apartamenty	145	11	3	6
2 Potoki II	7 142	162	IVQ 2013	Polnord Apartamenty	70	65	12	27
2 Potoki III (bud. 1-3)	4 468	96	IVQ 2012	Polnord Apartamenty	17	17	5	62
2 Potoki III (bud. 4-5)	2 771	60	IIQ 2013	Polnord Apartamenty	-	10	7	50
Sopocka Rezydencja	9 672	162	IQ 2012	Polnord Sopot II	146	14	-	2
Dwa Tarasy I	7 315	162	IVQ 2014	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	28	120	12	14
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.</b>								
Dwa Tarasy II	8 386	172	IVQ 2015*	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	-	31	18	141
Brama Sopocka I	3 375	54	IIIQ 2015*	Polnord Gdynia Brama Sopocka	-	7	5	47
<b>OLSZTYN</b>								
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>								
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	4 590	91	IIIQ 2012	Polnord OTL	88	1	-	2
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	5 839	103	IVQ 2013	Polnord OTL	75	20	-3	8
<b>Projekty w realizacji</b>								
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	6 965	149	IIIQ 2015*	Polnord OTL	3	61	22	85
<b>SZCZECIN</b>								
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>								
Ku Słońcu I	12 203	223	IVQ 2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	191	24	8	8
Ku Słońcu II (bud. 2)	7 657	158	IVQ 2012	Polnord Szczecin Ku Słońcu	144	13	1	1
Ku Słońcu II (bud. 1)	7 675	158	IVQ 2014	Polnord Szczecin Ku Słońcu	25	98	33	35

ŁÓDŹ									
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>									
City Park I-III	14 833	235	2009-2012	Polnord Łódź City Park	228	4	-	3	
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.</b>									
City Park IV (bud. EA 5)	3 816	94	IIQ 2015*	Polnord Łódź City Park	-	28	13	66	
<b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>125 451</b>	<b>2 345</b>			<b>1 690</b>	<b>426</b>	<b>85</b>	<b>229</b>	
<b>łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>59 361</b>	<b>1 143</b>			<b>94</b>	<b>408</b>	<b>113</b>	<b>641</b>	
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2014 r.</i>	<i>36 659</i>	<i>696</i>			<i>-</i>	<i>164</i>	<i>62</i>	<i>532</i>	
<b>łącznie Część I</b>	<b>184 812</b>	<b>3 488</b>			<b>1 784</b>	<b>834</b>	<b>198</b>	<b>870</b>	
<b>Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA</b>									
WARSZAWA									
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>									
Ostoja Wilanów II-VII	117 918	1 470	2009-2013	Fadesa Polnord	1 383	64	9	23	
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.</b>									
Ostoja Wilanów VIA (B4)	9 272	137	IVQ 2015*	Fadesa Polnord	-	55	10	82	
Stacja Kazimierz I	9 406	184	IQ 2016*	Stacja Kazimierz	-	97	48	87	
TRÓJMIASTO									
<b>Projekty w realizacji</b>									
Aquasfera (Pacific)	11 114	213	IIQ 2015*	Semeko Aquasfera	76	77	26	60	
WROCŁAW									
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>									
Osiedla Innova I-VII	27 649	533	2012-2014	Osiedle Innova	448	79	20	6	
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.</b>									
Osiedle Moderno	7 243	158	IVQ 2015*	Osiedle Moderno	-	45	18	113	
Apartamenty Innova I	10 250	210	IVQ 2016*	Osiedle Innova	-	-	-	210	
<b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>145 567</b>	<b>2 003</b>			<b>1 831</b>	<b>143</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	
<b>łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>47 285</b>	<b>902</b>			<b>76</b>	<b>274</b>	<b>102</b>	<b>552</b>	
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2014 r.</i>	<i>36 171</i>	<i>689</i>			<i>-</i>	<i>197</i>	<i>76</i>	<i>492</i>	
<b>łącznie Część II</b>	<b>192 852</b>	<b>2 905</b>			<b>1 907</b>	<b>417</b>	<b>131</b>	<b>581</b>	
<b>Podsumowanie Części I i Części II</b>									
<b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>271 017</b>	<b>4 348</b>			<b>3 521</b>	<b>569</b>	<b>114</b>	<b>258</b>	
<b>łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>106 646</b>	<b>2 045</b>			<b>170</b>	<b>682</b>	<b>215</b>	<b>1 193</b>	
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2014 r.</i>	<i>72 830</i>	<i>1 385</i>			<i>-</i>	<i>361</i>	<i>138</i>	<i>1 024</i>	
<b>łącznie Część I i II</b>	<b>377 664</b>	<b>6 393</b>			<b>3 691</b>	<b>1 251</b>	<b>329</b>	<b>1 451</b>	

\*planowany termin oddania do użytkowania

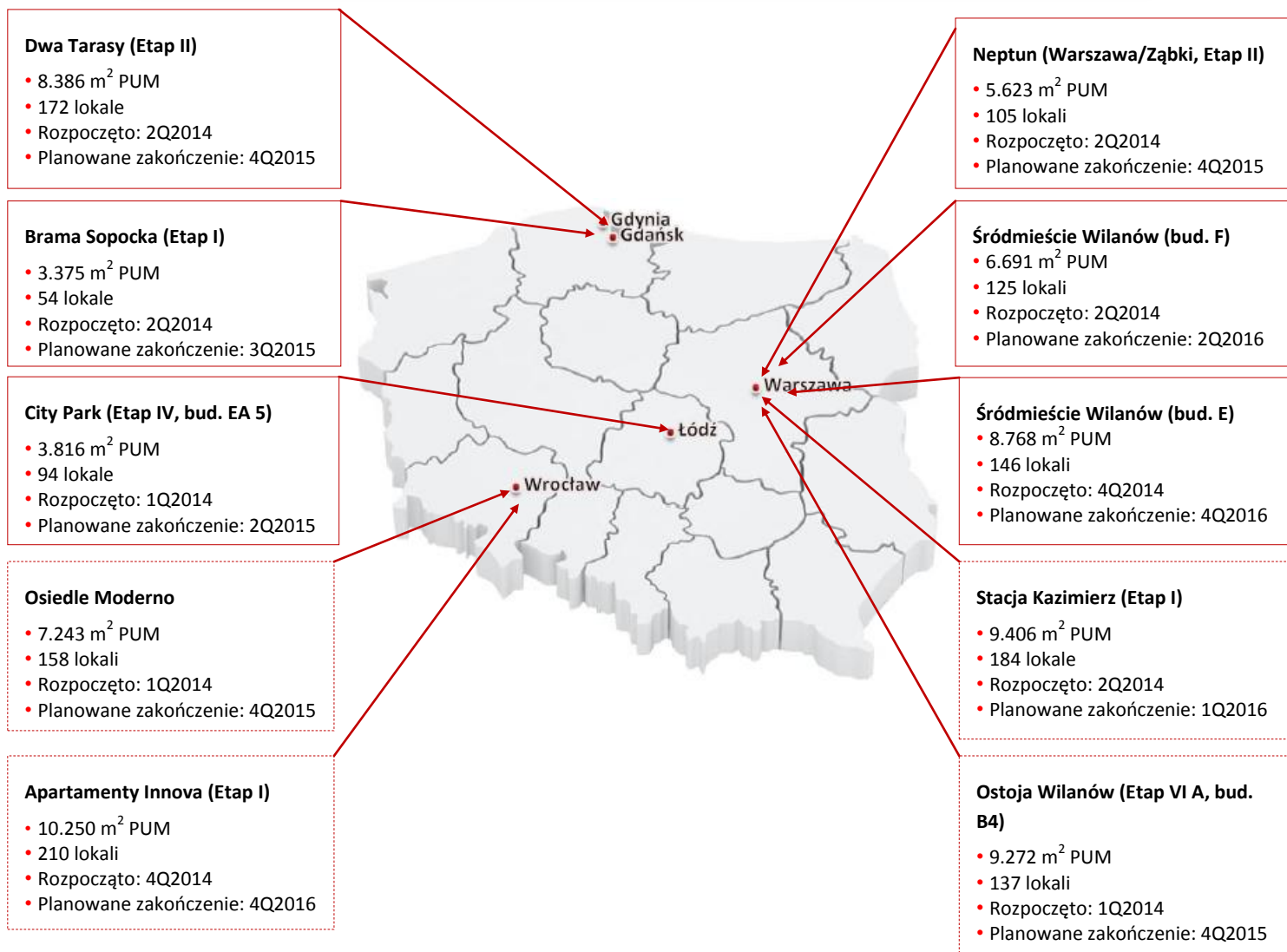
Dane nieważone udziałem Polnord

Dodatkowo w 3Q2014 Polnord SA sprzedał ostatnie mieszkanie w Gdańsku przy ul. Rogalińskiej w ramach projektu Wilanowska zakończonego w 2010 r.

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., które zostały wyszczególnione poniżej, pozwoliły na zwiększenie oferty o 1.385 lokali o łącznej powierzchni PUM wynoszącej blisko 73 tys. m<sup>2</sup>.



## Projekty rozpoczęte w 2014 r.



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

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

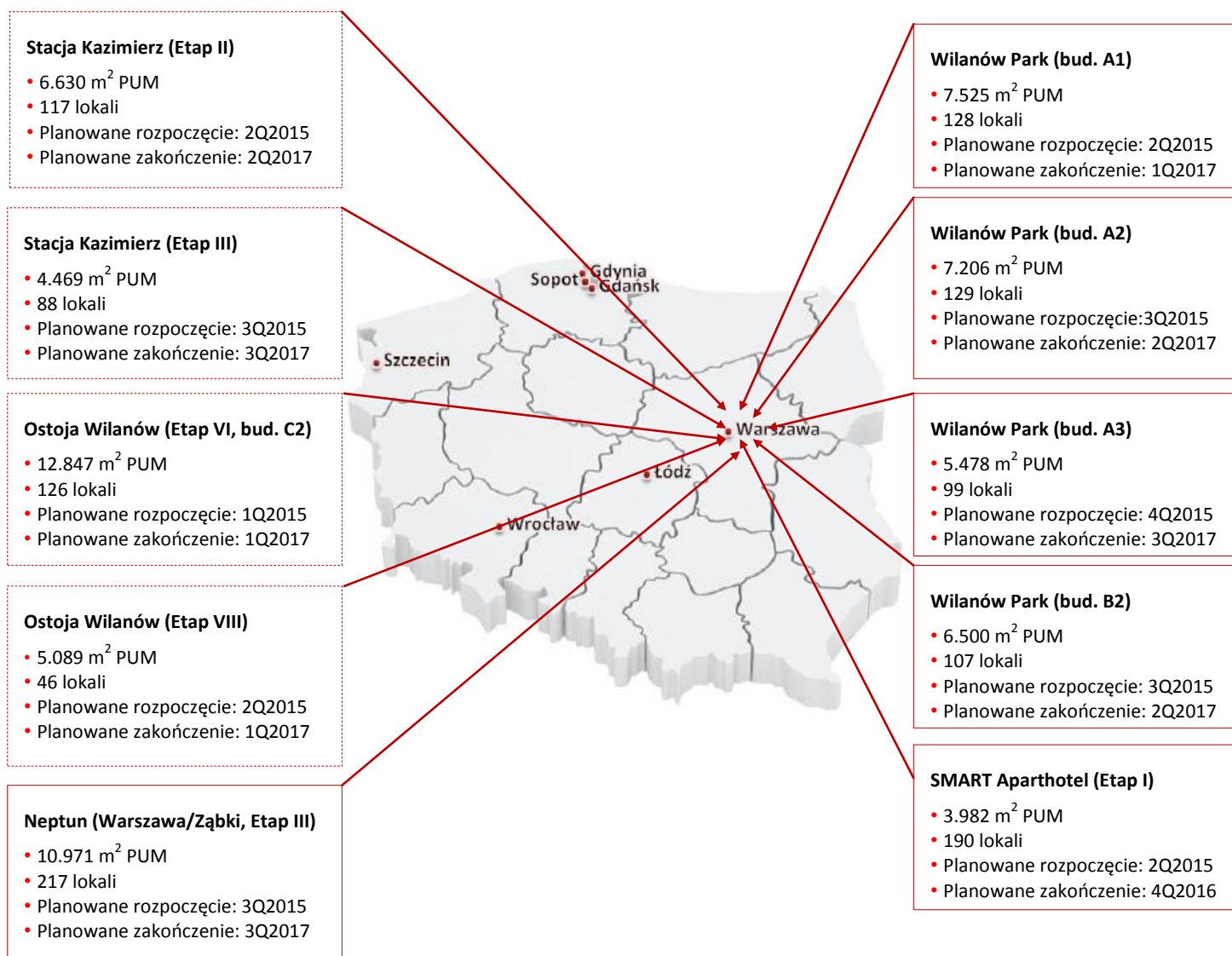
### 3.2. PROJEKTY PLANOWANE DO URUCHOMIENIA

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. m<sup>2</sup>.

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

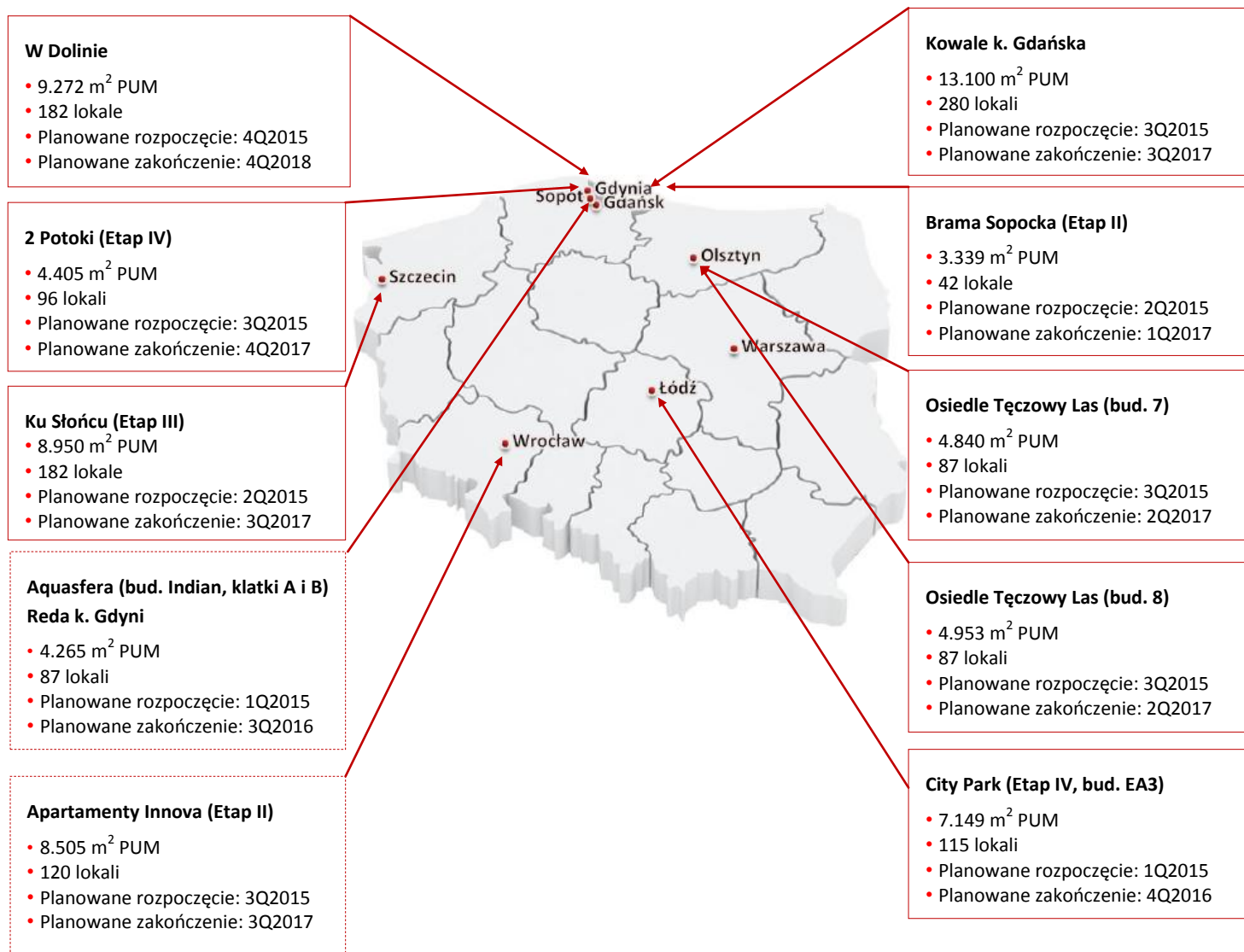
#### Projekty planowane do uruchomienia w Warszawie



— 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

### 3.3. ZAKUP GRUNTÓW

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

- działkę o powierzchni 1.960 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> PUM, co przekłada się na blisko 300 mieszkań.
- dwie działki o łącznej powierzchni 22.600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> położone w miejscowości Pierwoszyno Gmina Kosakowo za cenę 2.000 tys. zł.
- działkę o powierzchni 48.100 m<sup>2</sup> 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.

## 4. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Tabela poniżej przedstawia projekty, które zostały rozpoznane w wyniku 2014 r.

Tabela 14. Wynik finansowy w podziale na projekty za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Projekt	od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.					
	Lokale przekazane klientom		Przychody		Zysk brutto ze sprzedaży	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[w tys. zł]	Udział %	[w tys. zł]	Rentowność brutto ze sprzedaży
<b>Część I - projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>						
<b>Warszawa</b>						
Śródmieście Wilanów (bud. A)	33	2 126	14 674	9%	2 267	15%
Śródmieście Wilanów (bud. C)	143	8 697	60 297	37%	13 508	22%
<b>Trójmiasto</b>						
Apartamenty Albatros	1	139	420	-	15	4%
Ostoja Myśliwska I	6	738	3 774	2%	1 222	32%
Ostoja Myśliwska II	14	1 098	4 854	3%	945	19%
2 Potoki I	8	439	1 603	1%	268	17%
2 Potoki II	63	3 065	12 307	8%	2 127	17%
2 Potoki III (bud. 1-5)	16	717	2 772	2%	318	11%
Dwa Tarasy I	39	1 933	8 950	6%	1 791	20%
Sopocka Rezydencja	20	1 453	12 206	8%	-144	-1%

<b>Olsztyn</b>						
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	2	97	404	-	115	28%
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	43	2 438	10 166	6%	1 426	14%
<b>Szczecin</b>						
Ku Słońcu I	20	1 347	6 012	4%	46	1%
Ku Słońcu II (bud. 2)	19	943	4 474	3%	341	8%
Ku Słońcu II (bud. 1)	72	3 375	16 035	10%	-228	-1%
<b>Łódź</b>						
City Park I-III	5	713	3 013	2%	254	8%
<b>łącznie Część I</b>	<b>504</b>	<b>29 316</b>	<b>161 961</b>	<b>100%</b>	<b>24 273</b>	<b>15%</b>
<b>Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA</b>						
<b>Warszawa</b>						
Ostoja Wilanów II-VII	289	17 921	134 070	74%	29 523	22%
<b>Wrocław</b>						
Osiedle Innova I-VII	118	6 597	39 410	22%	13 538	34%
<b>Trójmiasto</b>						
Aquasfera	39	1 789	8 602	5%	1 909	22%
<b>łącznie Część II</b>	<b>446</b>	<b>26 307</b>	<b>182 082</b>	<b>100%</b>	<b>44 970</b>	<b>25%</b>
<b>Podsumowanie Część I i Część II</b>						
<b>łącznie Część I i II</b>	<b>950</b>	<b>55 623</b>	<b>344 043</b>	<b>100%</b>	<b>69 243</b>	<b>20%</b>

*Dane nieważone udziałem Polnord*

Dodatkowo w 4Q2014 Polnord SA wydał ostatnie mieszkanie w Gdańsku przy ul. Rogalińskiej w ramach projektu Wilanowska zakończonego w 2010 r.

W okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. Grupa (spółki w 100% zależne od Polnord oraz współkontrolowane) wydała Klientom 951 lokali.

### III INFORMACJE FINANSOWE

#### 1. SKONSOLIDOWANY 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>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>183 188</b>	<b>196 707</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów <i>od jednostek powiązanych</i>	155 541	179 672
Przychody ze sprzedaży usług <i>od jednostek powiązanych</i>	11 322	3 914
	<i>1 311</i>	<i>1 930</i>
Przychody z wynajmu <i>od jednostek powiązanych</i>	16 325	13 121
	<i>96</i>	<i>1</i>
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>( 143 433)</b>	<b>( 172 541)</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>39 755</b>	<b>24 166</b>
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	11 068	
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 022	6 081
Koszty sprzedaży	( 6 739)	( 7 691)
Koszty ogólnego zarządu	( 20 200)	( 18 493)
Pozostałe przychody operacyjne	9 383	960
Pozostałe koszty operacyjne	( 11 533)	( 27 638)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>23 756</b>	<b>( 22 615)</b>
Przychody finansowe	12 432	6 533
Koszty finansowe	( 36 371)	( 45 030)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	11 437	4 845
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>11 255</b>	<b>( 56 266)</b>
Podatek dochodowy	10 133	21 486
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>21 388</b>	<b>( 34 780)</b>
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	( 930)	( 6 340)
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>20 457</b>	<b>( 41 120)</b>

W 2014 r. Grupa Kapitałowa Polnord wypracowała zysk netto w wysokości 20.457 tys. zł oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 183.188 tys. zł. Najistotniejszą pozycję przychodów stanowią Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w kwocie 155.541 tys. zł wygenerowane głównie na wydanych 505 lokalach wybudowanych w ramach projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Olsztynie, Szczecinie i Łodzi. W minionym roku najwięcej, bo aż 143 lokale, wydano na zakończonym projekcie Śródmieście Wilanów budynek C. Rentowność brutto ze sprzedaży w 2014 roku osiągnęła poziom 21,7%, natomiast w tym samym okresie roku ubiegłego wynosiła nieco ponad 12%. Działalność deweloperska Grupy odzwierciedlona została również w pozycji - Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności, na którą wpływ miało m. in. wydanie 446 mieszkań wybudowanych w ramach projektów zrealizowanych przez spółki współkontrolowane (Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. i Semeko Aquasfera Sp. z o.o.), a z uwagi na zmianę zasad konsolidacji niewykazanych w przychodach ze sprzedaży.

Zgodnie z MSR 18 przychód i koszt z działalności deweloperskiej w rachunku zysków i strat rozpoznawane są w momencie wydania lokali nabywcom, wynik brutto ze sprzedaży nie odzwierciedla działań sprzedażowych prowadzonych w danym okresie (umowa sprzedaży lokalu może być zawarta znacznie wcześniej niż ma miejsce

wyदानie lokalu, tj. na każdym etapie realizacji inwestycji, a nie tylko po jej zakończeniu). W związku z powyższym, oczekiwany wynik działań sprzedażowych (spółek w 100% zależnych oraz współkontrolowanych) w 2014 r. został przedstawiony w tabeli 2 w rozdziale I, pkt. 5.

Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych wyniósł 11.068 tys. zł. Kwota ta odzwierciedla zysk na sprzedaży działki nr 94 o powierzchni 1.960 m<sup>2</sup> położonej w Warszawie przy ul. Pereca. Transakcja opisana została w rozdziale II, pkt. 3.3.

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 2.022 tys. zł. Największe zmiany wartości dotyczyły działek położonych w dzielnicy Warszawy Wilanowie i w Powsinie. Szczegółowe zestawienie największych gruntów zaklasyfikowanych między innymi do nieruchomości inwestycyjnych wraz z aktualnymi wartościami rynkowymi znajduje się w rozdziale III, pkt. 2.1.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu w 2014 r. wyniosły 26.939 tys. zł wobec 26.184 tys. zł w 2013 roku. Tym samym spełnione zostały szacunki Zarządu, wskazujące, iż koszty sprzedaży i ogólnego zarządu w 2014 roku nie przekroczą 28 mln zł.

Pozostałe przychody operacyjne w 2014 roku zamknęły się kwotą 9.383 tys. zł, z czego zdecydowaną część stanowiło rozwiązanie rezerw na zobowiązania wobec ANR.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły 11.533 tys. zł na co składają się między innymi odpis na zmniejszenie wartości 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 12.432 tys. zł to przede wszystkim zwiększenie wartości udziałów spółki Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. w wysokości 6.463 tys. zł oraz naliczone odsetki od udzielonych pożyczek w kwocie 4.182 tys. zł.

Koszty finansowe w omawianym okresie wyniosły 36.371 tys. zł, z czego 25.564 tys. zł stanowią odsetki od kredytów bankowych i obligacji.

Wpływ na zysk netto Grupy miała również pozycja Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności wykazująca kwotę 11.437 tys. zł. Zdecydowany wpływ na tą pozycję miał udział w zysku spółek z Grupy Fadesa.

Na poziom zysku netto wpływ miała kwota 10.133 tys. zł wykazywana w pozycji podatek dochodowy, na którą w głównej mierze składa się zawiązanie aktywa na podatek odroczony w związku z upodatkowaniem strat z lat poprzednich oraz rozwiązanie aktywa na podatek dochodowy w spółce Polnord Sopot II Sp. z o.o. w wysokości 8.841 tys. zł oraz w znacznie mniejszym stopniu koszty związane z zaniechaną działalnością Spółki w Niemczech.

Realizacja nowych projektów oraz kontynuacja już istniejących wraz z działaniami mającymi na celu dalszą optymalizację kosztów działalności Grupy Polnord, w sposób pozytywny oddziaływać będą na wyniki prowadzonej działalności w kolejnych okresach sprawozdawczych.

**2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS) – KOMENTARZ**

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2014	Struktura	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>	Struktura	Stan na 31.12.2012 <i>dane przekształcone</i>	Struktura
<b>AKTYWA</b>						
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>970 808</b>	<b>55%</b>	<b>1 130 102</b>	<b>65%</b>	<b>1 021 610</b>	<b>56%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1 596	0%	2 191	0%	12 999	1%
Nieruchomości inwestycyjne	758 022	43%	957 410	55%	927 292	51%
Wartości niematerialne	495	0%	581	0%	814	0%
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	73 867	4%	50 445	3%	34 861	2%
Aktywa finansowe	553	0%	127	0%	3 096	0%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	28 556	2%	15 480	1%	-	-
Należności długoterminowe	107 703	6%	103 846	6%	42 526	2%
Wartość firmy	16	0%	21	0%	21	0%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>793 096</b>	<b>45%</b>	<b>606 458</b>	<b>35%</b>	<b>799 809</b>	<b>44%</b>
Zapasy	590 160	33%	408 097	23%	483 204	27%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	37 430	2%	51 930	3%	135 591	7%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	74 821	4%	100 404	6%	119 350	7%
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	6 803	0%	8 086	0%	12 562	1%
Należności z tytułu podatku dochodowego	767	0%	11	0%	1 048	0%
Rozliczenia międzyokresowe	2 714	0%	3 659	0%	4 730	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	80 400	5%	34 271	2%	43 324	2%
<b>Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>9 200</b>	<b>1%</b>	<b>10 001</b>	<b>1%</b>	-	-
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>1 773 104</b>	<b>100%</b>	<b>1 746 561</b>	<b>100%</b>	<b>1 821 418</b>	<b>100%</b>

**Aktywa trwałe**

Najistotniejszą pozycją aktywów trwałych są nieruchomości inwestycyjne. Ich wartość na koniec 2014 roku wyniosła 758.022 tys. zł i była niższa o 199.388 tys. zł względem stanu na koniec 2013 roku kiedy to ich wartość wynosiła 957.410 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.

Wartości inwestycji w jednostkach wycenionych metodą praw własności w kwocie 73.867 tys. zł składa się przede wszystkim z wyceny akcji i udziałów spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. oraz spółki Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 28.556 tys. zł. Ich wzrost wynika ze zrealizowanej w 2014 roku straty podatkowej Polnord SA, która zostanie rozliczona w kolejnych latach.

Należności długoterminowe w kwocie 107.703 tys. zł składają się głównie z roszczeń względem MPWiK w kwocie 74.431 tys. zł.

**Aktywa obrotowe**

Wartość zapasów na dzień 31.12.2014 r. wyniosła 590.160 tys. zł i była o 182.063 tys. zł wyższa niż na koniec poprzedniego roku. Wzrost wartość zapasów spowodowany był głównie zmianą klasyfikacji gruntów z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów (uzasadnienie zmiany klasyfikacji podano powyżej). Dodatkowo na jego wielkość wpływ wywierały także wydania lokali w 2014 roku.



Inne krótkoterminowe aktywa finansowe to głównie pożyczki udzielone spółkom z Grupy przede wszystkim spółce Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2014	Struktura	Stan na 31.12.2013 dane przekształcone	Struktura	Stan na 31.12.2012 dane przekształcone	Struktura
<b>PASYWA</b>						
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>	<b>1 067 382</b>	<b>60%</b>	<b>1 052 276</b>	<b>60%</b>	<b>1 049 763</b>	<b>58%</b>
Kapitał podstawowy	65 266	4%	65 266	4%	51 266	3%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 059 755	60%	1 059 755	61%	1 026 203	56%
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	( 11 611)	-1%	( 1 660)	0%	( 295)	0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	292 249	16%	274 300	16%	228 799	13%
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	( 338 277)	-19%	( 345 385)	-20%	( 256 210)	-14%
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>1 067 382</b>	<b>60%</b>	<b>1 052 276</b>	<b>60%</b>	<b>1 049 763</b>	<b>58%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>406 824</b>	<b>23%</b>	<b>430 203</b>	<b>25%</b>	<b>436 010</b>	<b>24%</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	405 256	23%	424 833	24%	424 437	23%
Rezerwy	1 031	0%	957	0%	906	0%
Pozostałe zobowiązania	536	0%	4 410	0%	3 215	0%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-	6 164	0%
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	3	0%	1 287	0%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>298 898</b>	<b>17%</b>	<b>264 082</b>	<b>15%</b>	<b>335 646</b>	<b>18%</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30 286	2%	33 504	2%	27 970	2%
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	17 473	1%	66 486	4%	36 222	2%
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	-	-	-	-	788	0%
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	85 430	5%	41 791	2%	164 823	9%
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	7 305	0%	5 348	0%	1 560	0%
Rozliczenia międzyokresowe	3 613	0%	1 976	0%	2 516	0%
Otrzymane zaliczki	98 105	6%	49 512	3%	42 443	2%
Rezerwy	56 688	3%	65 465	4%	59 324	3%
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>705 722</b>	<b>40%</b>	<b>694 285</b>	<b>40%</b>	<b>771 656</b>	<b>42%</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>1 773 104</b>	<b>100%</b>	<b>1 746 561</b>	<b>100%</b>	<b>1 821 418</b>	<b>100%</b>

### Kapitał własny

Kapitał własny na 31.12.2014 wyniósł 1.067.382 tys. zł i wzrósł w stosunku do danych przekształconych wg stanu na koniec 2013 roku o 15.106 tys. zł.

### Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 405.256 tys. zł i były o 19.577 tys. zł niższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

### Zobowiązania krótkoterminowe

Wartość pozycji bieżąca część długoterminowych kredytów i pożyczek oraz inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki rozpatrywane łącznie spadła o 5.374 tys. zł. Jest to następstwem obniżenia całkowitego poziomu zadłużenia Grupy Kapitałowej brutto o 24.951 tys. zł, zaś po uwzględnieniu środków na rachunkach zadłużenie netto spadło o 71.080 tys. zł.

Wartość otrzymanych zaliczek dotycząca wszystkich realizowanych projektów wzrosła o 48.593 tys. zł i wynika z faktu wzrostu wolumenu sprzedaży lokali, co skutkuje zwiększonymi wpłatami od kontrahentów na poczet nabywanych lokali.

Rezerwy w kwocie 56.688 tys. zł odzwierciedlają w znaczącej mierze rezerwę zawiązaną na zobowiązania wobec ANR.

### 2.1. ZESTAWIENIE DZIAŁEK O NAJWIĘKSZEJ WARTOŚCI

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

Tabela 15. Działki o największej wartości i ich przeznaczenie

Lokalizacja	Właściciel/ Wieczysty użytkownik	Klasyfi- kacja*	Nr działki/ KW	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> .
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	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 m <sup>2</sup> (projekt Wilanów Park budynek A1).  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 m <sup>2</sup> (projekt Wilanów Park budynek A2).

						Prowadzone są prace projektowe wielorodzinnego budynku mieszkaniowego na działce o nr 9/2. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i usług wyniesie ok. 5.478 m <sup>2</sup> (projekt Wilanów Park budynek A3). W dniu 06.11.2014r. organ wszczął postępowanie w sprawie decyzji zezwalającej na budowę.
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 wielopoziomowym. 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 <sup>2</sup> PUM. Obecnie trwają prace projektowe.
Dopiewiec k/Poznań	Polnord SA	NI	188/1 184/7 184/8	497.447	128.133	Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego postanowieniami, chłonność terenu wynosi ponad 346 tys. m <sup>2</sup> , jednak Spółka planuje realizację zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej ok. 173 tys. m <sup>2</sup> oraz 34 tys. m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, budynków typu apart hotel o powierzchni ok. 5,7 tys. m <sup>2</sup> , budynku biurowego o powierzchni ok. 7,9 tys. m <sup>2</sup> oraz budynku hotelowego na 140-150 pokoi.  Spółka zakłada uzyskanie pozwolenia na budowę dla zabudowy mieszkaniowej o pow. użytkowej ok. 6,3 tys. m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> z usługami w parterach o powierzchni usługowej ok. 2,5 tys. m <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> , 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.
Kowale k/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 <sup>2</sup> PUM, co przekłada się na blisko 280 mieszkań.
Głusków k/Piaseczna	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.
<b>łącznie</b>				<b>1.136.638</b>	<b>717.399</b>	

\* 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 Grupie Kapitałowej Polnord 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 Grupy Kapitałowej 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

##### **Umowy zawarte pomiędzy Grupą Kapitałową Polnord a Korporacją Budowlaną Dom Sp. z o.o. na realizację projektów mieszkaniowych**

W wyniku zawarcia w dniu 24.01.2014 r. umowy przez spółkę Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Polnord) z Korporacją Budowlaną Dom Sp. z o.o. („KB Dom”), suma wartości umów zawartych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Polnord SA a KB Dom, w okresie ostatnich 12 miesięcy wyniosła łącznie 134 mln zł i przekroczyła wartość 10% kapitałów własnych Polnord. Przedmiotem umów jest świadczenie usług w zakresie realizacji projektów mieszkaniowych zlokalizowanych na terenie Trójmiasta, Olsztyna i Warszawy.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 10/2014 z dnia 24.01.2014 r.

##### **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 z dnia 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 m<sup>2</sup> 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 16. 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 wodno-kanalizacyjnej 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.

- **Opis sporu pomiędzy Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. a Przedsiębiorstwo Robót Inżynierskich POL-AQUA SA**

Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. w Gdyni (dawniej: Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.) („Wynajmujący”) zawarł w dniu 27.12.2010 r. ze spółką Przedsiębiorstwo Robót Inżynierskich POL-AQUA SA („Najemca”) umowę najmu („Umowa Najmu”) całego budynku biurowego oznaczonego symbolem B1 o pow. najmu 7.277 m<sup>2</sup> w kompleksie Wilanów Office Park w Warszawie, przy ul. Branickiego 15 w Warszawie („Budynek”). Umowa Najmu została zawarta na okres 10 lat. Przed upływem tego terminu, strony przewidziały jedynie możliwość rozwiązania Umowy Najmu za zgodnym porozumieniem stron.

W 2013 roku Najemca zaczął zgłaszać zastrzeżenia do Budynku w zakresie niespełniania założonych kryteriów, z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej od strony wejścia północnego (od ul. Branickiego). W dniu 14.07.2013 r. Najemca opuścił Budynek, zaś w dniu 31.10.2013 r. Najemca sformułował pozew o ustalenie nieistnienia stosunku najmu w oparciu o art. 189 k.p.c.

Wynajmujący uznaje Oświadczenie Najemcy za nieskuteczne z następujących względów:

- umowa została zawarta na okres 10 lat i to między dwoma profesjonalnymi podmiotami, a w tego typu przypadkach prawo nie pozwala na jednostronne zakończenie stosunku najmu,
- Najemca twierdzi, iż po stronie Wynajmującego lub po stronie Polnord SA istniał obowiązek wybudowania asfaltowej drogi w ulicy Branickiego przylegającej do Budynku od północy, jednakże umowa nie wspomina o takim obowiązku, co więcej stroną Umowy Najmu jest wyłącznie spółka Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. a nie Polnord SA, w chwili zawierania Umowy Najmu, Polnord SA nie był już użytkownikiem wieczystym przedmiotowej działki nr 2/53 przeznaczonej pod drogę publiczną, gdyż prawo użytkowania wieczystego tej działki wygasło wcześniej, a jej własność przeszła na m.st. Warszawa, zaś w tej sytuacji decyzja o budowie drogi należała wyłącznie do Gminy Warszawa,
- Najemca w chwili zawierania Umowy Najmu był w pełni świadomy, iż do Budynku od strony północnej nie prowadzi droga asfaltowa, a mimo to zdecydował się na zawarcie Umowy Najmu, wobec czego zgodnie z art. 694 § 3 k.c. Najemca nie może twierdzić, iż brak tej drogi jest wadą Budynku, o której nie wiedział.

Wszystkie wyżej wskazane okoliczności pozwalają twierdzić, iż Oświadczenie Najemcy było nieskuteczne, a Umowa Najmu trwa nadal, co z kolei jest związane z obowiązkiem comiesięcznego regulowania przez Najemcę czynszów najmu.

W chwili obecnej toczą się dwa postępowania przed Sądem Okręgowym w Warszawie XVI Wydziałem Cywilnym dotyczące przedmiotowej sprawy:

- sprawa z powództwa Najemcy o ustalenie nieistnienia stosunku najmu,
- sprawa z powództwa Wynajmującego o zapłatę czynszu najmu.

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 17. 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
<b>łącznie</b>		<b>112.400</b>	

##### 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 18. 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
<b>łącznie</b>		<b>61.266</b>	

\*częściowy odkup/wykup

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

## 5. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Na dzień 31.12.2014 r. stan zobowiązań Grupy:

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

Tabela 19. 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
<b>Razem</b>		<b>310,0</b>	<b>50,2</b>	<b>360,3**</b>	<b>0,0</b>	<b>50,0</b>	<b>10,9</b>	<b>24,0</b>	<b>187,0</b>	<b>88,5</b>		

\* 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, pkt. 14.

- z tytułu zaciągniętych kredytów (bez odsetek) przez Polnord SA oraz spółki w 100% zależne wraz z harmonogramem spłat przedstawiał się następująco:

Tabela 20. Zestawienie kredytów Polnord SA oraz spółek w 100% zależnych

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	2017		po 2017
<b>Kredyty Polnord SA oraz spółek w 100% zależnych od Polnord SA</b>												
Polnord SA	Getin Noble	inwestycyjny	35,0	35,0				12,0	23,0			20.12.2016
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowy	62,8	62,8				0,3	1,5	1,8	59,2	31.12.2030
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	34,8	34,8	0,6	0,6	0,6	0,6	2,4	2,8	27,2	30.04.2025
Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.	Bank BPS SA	inwestycyjny (grunt)	15,8	15,8	0,4	0,8	0,8	0,8	3,2	3,2	6,6	31.12.2019
<b>Zadłużenie</b>				<b>148,4</b>	<b>1,0</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>13,7</b>	<b>30,1</b>	<b>7,8</b>	<b>93,0</b>	

Według aktualnych zasad konsolidacji zadłużenie brutto wskazane w bilansie sporządzonym na dzień 31.12.2014 r. wyniosło 508,2 mln zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 427,8 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 2014 r. spółki z Grupy spłaciły następujące kredyty:

- W dniu 14.02.2014 r. spółka Polnord Sopot II Sp. z o.o. w całości, przed terminem, dokonała spłaty kredytu zaciągniętego na podstawie umowy kredytowej z dnia 08.09.2008 r. zawartej z PKO BP SA. Na podstawie umowy bank udzielił spółce kredytu na sfinansowanie kosztów nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych w Sopocie.
- W dniu 24.03.2014 r. spółka Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. dokonała przedterminowej całkowitej spłaty kredytu z dnia 03.10.2007 r. zaciągniętego w Banku Zachodnim WBK SA z przeznaczeniem na zapłatę części ceny zakupu nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Wilanów, do łącznej kwoty 47,6 mln zł.
- 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.

- W dniu 13.06.2014 r. spółka Polnord Apartamenty Sp. z o.o. w całości, przed terminem, dokonała spłaty kredytu zaciągniętego na podstawie umowy kredytowej z dnia 27.03.2013 r. zawartej z Alior Bank SA. Na podstawie umowy bank udzielił spółce kredytu do kwoty 17,9 mln zł na realizację projektu deweloperskiego „2 Potoki etap II” w Gdańsku.
- W dniu 18.09.2014 r. spółka Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o. rozwiązała umowę kredytową z dnia 18.11.2013 r. zawartą z Alior Bank S.A. Umowa kredytowa została zawarta z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności związanej z realizacją inwestycji Dwa Tarasy I. Spółka nie uruchomiła środków z kredytu z uwagi na osiągnięcie poziomu sprzedaży mieszkań pozwalającej na realizację projektu bez udziału finansowanie kredytowego.
- W dniu 30.09.2014 r. spółka Polnord Apartamenty Sp. z o.o. w całości, przed terminem, dokonała spłaty kredytu zaciągniętego na podstawie umowy kredytowej z dnia 18.09.2013 r. z PKO BP SA. Bank udzielił spółce kredytu na refinansowanie nakładów związanych z budową „Osiedla Guderskiego” (obecnie 2 Potoki III).
- W dniu 17.12.2014 r. spółka Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o. w całości, przed terminem, dokonała spłaty kredytu zaciągniętego na podstawie umowy kredytowej z dnia 11.06.2010 r. z PKO BP SA. Kredyt przeznaczony był na częściowe finansowanie kosztów związanych z realizacją inwestycji „Ku Słońcu” – etap I i II w Szczecinie.

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 Grupę Kapitałową

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 21. 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 22. 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. spółki z Grupy nie udzieliły żadnych gwarancji.

W 2014 r. spółka z Grupy:

- Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o. otrzymała od kontrahenta gwarancje usunięcia wad i usterek na łączną kwotę 1.189 tys. zł,
- Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o. otrzymała od kontrahentów gwarancje płatności czynszu wynikające z umów najmu na łączną kwotę 1.840,6 tys. zł,
- Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. otrzymała od kontrahenta gwarancję usunięcia wad i usterek na kwotę 34,9 tys. zł.

## 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 w 100% zależnymi od Polnord SA, które w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podlegają wzajemnej eliminacji.

Poniższa tabela przedstawia zawarte umowy pożyczek w 2014 r., które nie podlegają wyłączeniom konsolidacyjnym.

Tabela 23. Zestawienie umów pożyczek zawartych w 2014 r.

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	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	13.05.2014	31.12.2016	150	Stałe	158
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	05.05.2014	31.12.2016	250	Stałe	263

Wykaz wszystkich umów pożyczek zawartych przez Polnord SA Finanse Spółka Jawna w 2014 r. został przedstawiony w Raporcie Rocznym Polnord SA za 2014 r. w części Sprawozdanie Zarządu.

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

Spółki z Grupy nie prowadzą 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

Spółki z Grupy nie posiadają oddziałów.

## 12. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, 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 Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie 41.

## 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 ZNA CZĄCY 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 4 lipca 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 PRZYCZYN 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 rozstrzygnięcie 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. Przewodniczący

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](http://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:

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

*\*Członek Rady Nadzorczej spełniający kryteria niezależności, wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15.02. 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
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
	<i>Powołanie 4 członków Rady Nadzorczej</i>	Piotr Nadolski – jako Wiceprzewodniczący Rady,
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 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 powiązanymi 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.

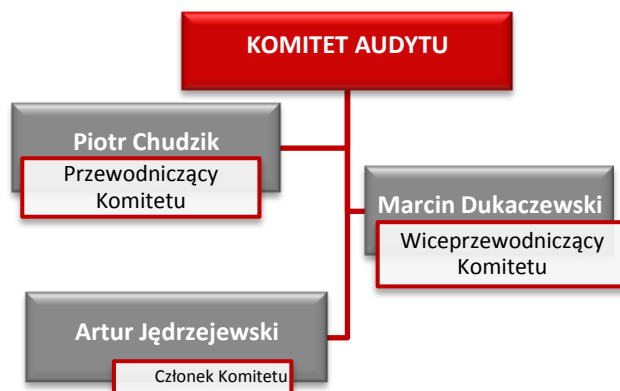
Rada Nadzorcza działa zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki i Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

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.

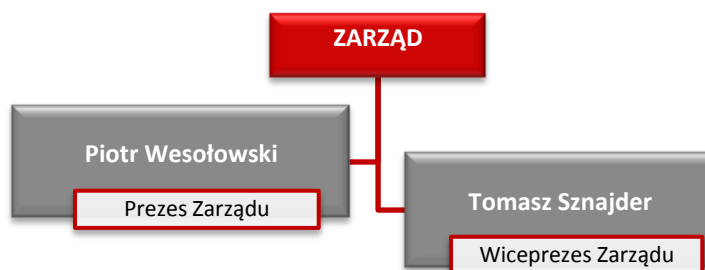
Zakres działania Komitetu obejmuje doradztwo oraz wykonywanie czynności opiniodawczych w zakresie kompetencji Rady Nadzorczej, w odniesieniu do określonych poniżej dziedzin funkcjonowania Spółki oraz – o ile zezwalają na to obowiązujące przepisy prawa – Grupy Kapitałowej Polnord:

- 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.Z

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 (Asseco Softlab 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%
<b>łącznie</b>	<b>32.633.027</b>	<b>65.266.054</b>	<b>100,00%</b>

\*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	Wzrost zaangażowania do poziomu 5,37% całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.  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.
28.01.2014 r.	Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze - podmiot pośrednio zależny	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.

	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"> <li>• 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</li> <li>• 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.</li> </ul>

*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, warranty 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. 402<sup>1</sup> 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. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD DNIA  
1 STYCZNIA 2014 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU SPORZĄDZONE  
ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI  
FINANSOWEJ

## I. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

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

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013  <i>dane przekształcone</i>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	11.1	<b>183 188</b>	<b>196 707</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		155 541	179 672
od jednostek powiązanych			
Przychody ze sprzedaży usług		11 322	3 914
od jednostek powiązanych		1 311	1 930
Przychody z wynajmu		16 325	13 121
od jednostek powiązanych		96	1
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	11.2	<b>( 143 433)</b>	<b>( 172 541)</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>39 755</b>	24 166
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		11 068	
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	11.3	2 022	6 081
Koszty sprzedaży		( 6 739)	( 7 691)
Koszty ogólnego zarządu		( 20 200)	( 18 493)
Pozostałe przychody operacyjne	11.4	9 383	960
Pozostałe koszty operacyjne	11.5	( 11 533)	( 27 638)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>23 756</b>	<b>( 22 615)</b>
Przychody finansowe	11.6	12 432	6 533
Koszty finansowe	11.7	( 36 371)	( 45 030)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności		11 437	4 845
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>11 255</b>	<b>( 56 266)</b>
Podatek dochodowy	12.1	10 133	21 486
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>21 388</b>	<b>( 34 780)</b>
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	13.1	( 930)	( 6 340)
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>		<b>20 457</b>	<b>( 41 120)</b>
<b>Przypisany:</b>			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		20 457	( 41 120)
Akcjonariuszom mniejszościowym			

## II. SKONSOLIDOWANE 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	21 388	( 34 780)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	( 930)	( 6 340)
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>20 457</b>	<b>( 41 120)</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>	<b>( 9 951)</b>	<b>( 1 655)</b>
<b>Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b>		
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		( 358)
Różnice kursowe z przeliczenia	( 9 951)	( 1 365)
Pozostałe		
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów		68
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>10 506</b>	<b>( 42 775)</b>

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	<b>32 633 027</b>	<b>25 824 808</b>
Dochód Całkowity na jedną akcję zwykłą (zł)	0.32	( 1.66)
Dochód Całkowity na jedną akcję zwykłą z działalności zaniechanej (zł)	( 0.33)	( 0.31)
Dochód Całkowity na jedną akcję zwykłą z działalności kontynuowanej (zł)	0.35	( 1.41)

### III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

na dzień 31.12.2014 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>	Stan na 31.12.2012 <i>dane przekształcone</i>
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>970 808</b>	<b>1 130 102</b>	<b>1 021 610</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		1 596	2 191	12 999
Nieruchomości inwestycyjne	19.1	758 022	957 410	927 292
Wartości niematerialne		495	581	814
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		73 867	50 445	34 861
Aktywa finansowe	24, 25	553	127	3 096
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13.4	28 556	15 480	0
Należności długoterminowe		107 703	103 846	42 526
Wartość firmy		16	21	21
Pozostałe aktywa trwałe				
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>793 096</b>	<b>606 458</b>	<b>799 809</b>
Zapasy	27	590 160	408 097	483 204
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28	37 430	51 930	135 591
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		74 821	100 404	119 350
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		6 803	8 086	12 562
Rozliczenia międzyokresowe		2 714	3 659	4 730
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29	80 400	34 271	43 324
<b>Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>9 200</b>	<b>10 001</b>	
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>1 773 104</b>	<b>1 746 561</b>	<b>1 821 418</b>

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

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>	Stan na 31.12.2012 <i>dane przekształcone</i>
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>		<b>1 067 382</b>	<b>1 052 276</b>	<b>1 049 763</b>
Kapitał podstawowy	30.1	65 266	65 266	51 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		1 059 755	1 059 755	1 026 203
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		( 11 611)	( 1 660)	( 295)
Pozostałe kapitały rezerwowe	30.3	296 610	274 300	228 799
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		( 342 638)	( 345 385)	( 256 210)
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>1 067 382</b>	<b>1 052 276</b>	<b>1 049 763</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>406 824</b>	<b>430 203</b>	<b>436 010</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	31	405 256	424 833	424 437
Rezerwy	32	1 031	957	906
Pozostałe zobowiązania		536	4 410	3 215
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.4			6 164
Rozliczenia międzyokresowe			3	1 287
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>298 898</b>	<b>264 082</b>	<b>335 646</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	33	30 286	33 504	27 970
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	31	17 473	66 486	36 222
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	31			788
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	31	85 430	41 791	164 823
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	33	7 305	5 348	1 560
Rozliczenia międzyokresowe	33	3 613	1 976	2 516
Otrzymane zaliczki		98 105	49 512	42 443
Rezerwy	32	56 688	65 465	59 324
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>705 722</b>	<b>694 285</b>	<b>771 656</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>1 773 104</b>	<b>1 746 561</b>	<b>1 821 418</b>

## IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW 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>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>10 326</b>	<b>( 62 606)</b>
<b>Korekty o pozycje:</b>	<b>( 31 114)</b>	<b>123 482</b>
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	( 11 657)	( 4 896)
Amortyzacja	715	901
Odsetki i dywidendy, netto	25 334	28 532
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	( 18 304)	( 9 812)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	11 925	2 345
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	( 42 715)	75 620
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	14 677	29 668
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	( 1 634)	( 5 799)
Zmiana stanu rezerw	( 8 703)	6 192
Podatek dochodowy	( 797)	729
Pozostałe	45	2
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>( 20 789)</b>	<b>60 876</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>83 610</b>	<b>37 390</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	258	643
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	64 238	
Sprzedaż aktywów finansowych	100	
Odsetki otrzymane	9 585	1 483
Spłata udzielonych pożyczek		35 264
Wykup obligacji obcych	9 428	
<b>Wydatki</b>	<b>( 25 761)</b>	<b>( 25 167)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	( 519)	( 317)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	( 20 069)	( 14 456)
Nabycie aktywów finansowych	( 5 173)	( 8 272)
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych		( 12)
Pozostałe		( 2 110)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>57 849</b>	<b>12 223</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>146 316</b>	<b>218 852</b>
Wpływy z tytułu emisji akcji		50 050
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	37 270	52 302
Wpływy z tytułu emisji obligacji	109 046	116 500
<b>Wydatki</b>	<b>( 137 247)</b>	<b>( 301 004)</b>
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	( 48)	( 184)
Spłata pożyczek/kredytów	( 49 893)	( 111 714)
Odsetki zapłacone	( 28 149)	( 45 721)
Wykup obligacji	( 59 156)	( 143 384)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>9 069</b>	<b>( 82 151)</b>
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>46 129</b>	<b>( 9 053)</b>
Różnice kursowe netto		
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>34 271</b>	<b>43 324</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>	<b>80 400</b>	<b>34 271</b>
O ograniczonej możliwości dysponowania*	10 688	18

\*środki na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym

## V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

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

Wyszczególnienie [tys. zł]	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane / niepokryte (straty)			
<b>Na dzień 01.01.2013 dane opublikowane</b>	<b>51 266</b>	<b>1 028 116</b>	<b>( 295)</b>	<b>228 799</b>	<b>19 672</b>	<b>1 327 558</b>		<b>1 327 558</b>
Metoda praw własności								
Korekta błędu		( 1 913)			( 275 882)	( 277 795)		( 277 795)
<b>Na dzień 01.01.2013</b>	<b>51 266</b>	<b>1 026 203</b>	<b>( 295)</b>	<b>228 799</b>	<b>( 256 210)</b>	<b>1 049 763</b>		<b>1 049 763</b>
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				45 557	( 45 557)			
Całkowite dochody ogółem			( 1 365)	( 290)		( 1 655)		( 1 655)
Korekta błędu					( 43 618)	( 43 618)		( 43 618)
Emisja akcji	14 000	36 050				50 050		50 050
Koszty emisji akcji		( 2 498)				( 2 498)		( 2 498)
Opcje menedżerskie				234		234		234
<b>Na dzień 31.12.2013</b>	<b>65 266</b>	<b>1 059 755</b>	<b>( 1 660)</b>	<b>274 300</b>	<b>( 345 385)</b>	<b>1 052 276</b>		<b>1 052 276</b>
<b>Na dzień 01.01.2014</b>	<b>65 266</b>	<b>1 059 755</b>	<b>( 1 660)</b>	<b>274 300</b>	<b>( 345 385)</b>	<b>1 052 276</b>		<b>1 052 276</b>
Emisja akcji								-
Wynik roku					20 457	20 457		20 457
Zyski zatrzymane				( 3 523)	8 119	4 596		4 596
Koszty emisji akcji								
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				25 829	( 25 829)			
Opcje menedżerskie				4		4		4
Całkowite dochody ogółem			( 9 951)			( 9 951)		( 9 951)
<b>Na dzień 31.12.2014</b>	<b>65 266</b>	<b>1 059 755</b>	<b>( 11 611)</b>	<b>296 610</b>	<b>( 342 638)</b>	<b>1 067 382</b>		<b>1 067 382</b>



## VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1 INFORMACJE OGÓLNE

W skład Grupy Kapitałowej Polnord wchodzi Polnord SA jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji wskazane w pkt. 2 poniżej.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Polnord SA realizuje projekty deweloperskie i komercyjne przede wszystkim poprzez spółki celowe.

Podstawowe dane Spółki dominującej – Polnord S.A. zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

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

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

Czas trwania Spółki Dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.12.2014 r. jest nieoznaczony.

### 2 SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

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

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

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 Sopotcka 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*****	Kartoszyño	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.

\*\*\*\*\* Korporacja Budowlana Dom SA powiązana jest osobowo i kapitałowo z Polnord SA. Ponadto spółka ta jest głównym wykonawcą robót budowlanych dla Spółek celowych Grupy z zaangażowaniem ok 91.340 tys. zł w 2014 roku. Tak więc Polnord SA wywiera na KB DOM SA znaczący wpływ i w procesie konsolidacji udziały konsolidowane są metodą praw własności.

Zmiany w powiązaniach kapitałowych Polnord SA z innymi podmiotami, które nastąpiły w 2014 r. zostały szczegółowo opisane w tabeli poniżej:

**Nota 2.2. - 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.

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

### Nota 2.3 - Zestawienie zmian nazw spółek zależnych

<b>Obecna nazwa Spółki</b>	<b>Poprzednia nazwa Spółki</b>
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

### Spółki wyłączone z konsolidacji

W sprawozdaniu skonsolidowanym 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.

## 3 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane 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. W stosunku do 31.12.2013 r. Grupa Kapitałowa nie zmieniała w sposób istotny osądów i szacunków.

Grupa dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Uzyskane w ten sposób oszacowania księgowe z definicji rzadko pokrywają się będą z faktycznymi rezultatami. 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. 28.  
Ustalony poziom odpisów aktualizujących wartość należności ustalany jest przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz poczynionych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji. Mimo, że przyjęte założenia opierają się na najlepszej wiedzy, rzeczywiste wyniki mogą różnić się od oczekiwanych;
- 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 postępowaniami skarbowymi i sądowymi zaprezentowano w nocie 32, 36, 38 oraz 39
- Na dzień bilansowy Grupa 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 19, 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 weryfikowanych nieruchomości inwestycyjnych

## 5 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży oraz przyznanych warrantów tj. Opcji Menedżerskich, które są wyceniane wg wartości godziwej. Poza wymienionymi wyżej w sprawozdaniu nie wystąpiły pozycje, które zgodnie z zasadami przyjętymi przez Grupę 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.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy 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 spółki Grupy.

### 5.1 Oświadczenie o zgodności

Niniejsze skonsolidowane 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).

Sprawozdania finansowe większości spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z Międzynarodowych Standardów 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. Pozostałe sprawozdania finansowe spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z przepisami wynikającymi z Ustawy o rachunkowości, zaś dla potrzeb konsolidacji Grupy Kapitałowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto odpowiednie korekty i przekształcenia wg zasad rachunkowości zgodnych z MSR/MSSF.

Grupa zastosowała w niniejszym skonsolidowanym 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.

Grupa dokonała analizy nowych standardów i interpretacji oraz zmian do standardów i interpretacji już istniejących.

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

**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 Grupę**

Grupa 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. Szczegółowy opis zmiany przedstawiono w notce 7.

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)**

*Standardy i Interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE*

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień 31.12.2014 r. nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- **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.

Opis wpływów zmian standardów (MSSF 11) został szerzej zaprezentowany w punktach 6 i 9.2. poniżej.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowych standardów.

## 5.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych poszczególnych jednostek Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna).

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

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

Walutą funkcjonalną niektórych spółek Grupy jest inna waluta niż polski złoty (PLN). Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na PLN zgodnie z zasadami MSR 21.

### Nota 5.2.1 - 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 - SKONSOLIDOWANE 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	183 188	196 707	43 728	46 713
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	39 755	24 166	9 490	5 739
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	23 756	( 22 615)	5 671	( 5 370)
Zysk (strata) brutto	11 255	( 56 266)	2 687	( 13 362)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	21 388	( 34 780)	5 105	( 8 259)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	20 457	( 41 120)	4 883	( 9 765)
<b>BILANS</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Kapitał własny	1 067 382	1 052 276	250 424	253 732
Zobowiązania długoterminowe	406 824	430 203	95 447	103 733
Zobowiązania krótkoterminowe	298 898	264 082	70 126	63 677
Aktywa trwałe	970 808	1 130 102	227 766	272 498
Aktywa obrotowe	793 096	606 458	186 072	146 233
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	9 200	10 001	2 158	2 412
<b>Suma aktywów</b>	<b>1 773 104</b>	<b>1 746 561</b>	<b>415 997</b>	<b>421 142</b>

## 6 ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Z uwagi na wejście w życie z dniem 01.01.2014 r. nowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, w tym w szczególności MSSF 11 eliminującego metodę konsolidacji proporcjonalnej, wspólne przedsięwzięcia POLNORD SA jakimi są Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. wraz z jej jednostkami zależnymi, ujęte zostały z początkiem 2014 roku metodą praw własności. W związku z powyższym od 2014 roku zaprzestano proporcjonalnego ujmowania aktywów i zobowiązań jednostek współkontrolowanych w skonsolidowanym bilansie Grupy POLNORD SA, a nastąpiło ujęcie inwestycji w wartości bilansowej aktywów netto, a następnie skorygowanych z tytułu trwałej utraty wartości. Dane za okresy porównywalne zostały odpowiednio przekształcone poprzez zastosowanie nowych standardów konsolidacji w sposób retrospektywny.

## 7 KOREKTA BŁĘDU

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

Dane w tys. zł

	Zyski zatrzymane	Kapitał rezerwowy	Agio
<b>Dane opublikowane</b>	<b>( 21 127)</b>	<b>265 963</b>	<b>1 061 668</b>
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.	( 9 979)		
Dokonano przeceny działek przejętej Spółki Polnord Łódź III do wartości z operatów szacunkowych a dzień 31.12.2013	( 5 631)		
Po przeprowadzeniu analizy nieuwzględniającej wartości rezydualnej Fadesy, Spółka dokonała odpisu z tytułu trwałej utraty wartości do wysokości aktywów netto.	( 143 829)		
Spółka dokonała potrącenia należności Fadesa z kapitałem	1 913		( 1 913)
Spółka zawiązała rezerwy na odsetki od zobowiązania do zapłaty składek urlopowych oddelegowanych do pracy w Niemczech pracowników Polnord.	( 1 600)		
Spółka utworzyła odpisy na kaucje co do których istnieje wysokie prawdopodobieństwo nieściągalności	( 956)		

Spółka Polnord Łódź City Park dokonała odpisu wartości gruntu pod inwestycję w związku ze spadkiem jego wartości	( 26 892)		
Spółka Polnord Szczecin Ku Słońcu dokonała odpisu nakładów poniesionych a nie związanych bezpośrednio z prowadzonym projektem	( 932)		
Uwagi na personalne związki pomiędzy organami Spółki KB Dom oraz Polnord S.A. oraz fakt, iż w obrębie działalności generalnego wykonawstwa jedynym zleceniodawcą dla KB Dom S.A. jest GK Polnord S.A., dokonał ujęcia Spółki KB DOM metodą praw własności.	( 3 354)	8 627	
Spółka dokonała wyśięgowania należności z ksiąg w związku z trwającą procedurą odszkodowawczą za 10ha dróg publicznych w Wilanowie	( 39 900)		
Spółka Polnord SA utworzyła rezerwę urlopową za lata poprzednie	( 651)		
Korekta aktywa od straty podatkowej	( 237)		
Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartości działek	( 1 185)		
Zmiana prezentacji działek w Łodzi	1 597		
Spółka dokonała obniżenia wyceny działki w 2/101 w Warszawie	( 17 068)		
Spółka dokonał wyceny nieruchomości inwestycyjnych na 31.12.2013	( 2 379)		
Spółka dokonała wyceny do wartości godziwej biurowca B1	( 5 066)		
Spółka dokonała wyceny do wartości godziwej biurowca B3	( 9 942)		
<b>Korekty razem</b>	<b>( 324 259)</b>	<b>8 337</b>	<b>( 1 913)</b>
<b>Kapitał po korektach BO 2014</b>	<b>( 345 386)</b>	<b>274 300</b>	<b>1 059 755</b>

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2013	Korekta prezentacyjna zapasów	Stan na 31.12.2013	Korekta błędów	Korekta MPW	Stan na
	<i>dane przekształcone</i>		<i>Dane przed korektą prezentacyjną</i>			31.12.2013
						<i>Dane opublikowane</i>
Materiały (według ceny nabycia)	210		210			210
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	103 928	15 773	88 155	( 336)	( 17 958)	106 449
Produkty gotowe:	115 331	61 942	53 389	( 34 638)	( 49 698)	137 725
towary	188 628	( 77 715)	266 343	( 792)	( 73 068)	340 202
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>408 097</b>	<b>0</b>	<b>408 097</b>	<b>( 35 766)</b>	<b>( 140 724)</b>	<b>584 586</b>

	DANE OPUBLIKOWANE 31.12.2013	KOREKTA DO MPW	KOREKTY BŁĘDÓW	DANE SKORYGOWANE 31.12.2013
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1 366 075</b>	<b>30 529</b>	<b>( 266 503)</b>	<b>1 130 102</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	13 442	( 1 250)	( 10 001)	2 191
Nieruchomości inwestycyjne	1 009 935	( 3 038)	( 49 487)	957 410
Wartości niematerialne	701	( 120)		581
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone				
Inwestycje w jednostkach stow. wycenianych metodą praw własności	11 299	165 569	( 126 423)	50 445
Aktywa finansowe	9 275		( 9 148)	127
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	65 086	( 8 172)	( 41 434)	15 480
Należności długoterminowe	133 855	1	( 30 010)	103 846
Wartość firmy	122 482	( 122 461)		21
Pozostałe aktywa trwałe				
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>851 342</b>	<b>( 134 353)</b>	<b>( 110 531)</b>	<b>606 458</b>
Zapasy	584 587	( 140 725)	( 35 766)	408 097
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	130 136	( 8 336)	( 69 870)	51 930
Inwestycje w papiery przeznaczone do obrotu				
Krótkoterminowa część długoterminowych aktywów finansowych				
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	62 635	37 769		100 404
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	8 096	( 9)	( 1)	8 086
Należności z tytułu podatku dochodowego	224	( 213)		11
Rozliczenia międzyokresowe	9 875	( 1 321)	( 4 895)	3 659
Depozyty krótkoterminowe				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55 789	( 21 518)		34 271
<b>Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>			<b>10 001</b>	<b>10 001</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>2 217 417</b>	<b>( 103 824)</b>	<b>( 367 033)</b>	<b>1 746 560</b>

	DANE OPUBLIKOWANE 31.12.2013	KOREKTA DO MPW	KOREKTY BŁĘDÓW	DANE SKORYGOWANE 31.12.2013
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>	<b>1 370 110</b>		<b>( 317 835)</b>	<b>1 052 276</b>
Kapitał podstawowy	65 266			65 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 061 668		( 1 913)	1 059 755
Akcje własne	( 1 660)			( 1 660)
Pozostałe kapitały rezerwowe	265 963		8 337	274 300
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	( 21 127)	1	( 324 259)	( 345 385)
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych				
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>1 370 110</b>		<b>( 317 835)</b>	<b>1 052 276</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>519 719</b>	<b>( 35 328)</b>	<b>( 54 188)</b>	<b>430 203</b>
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i dłużne papiery wartościowe	456 101	( 28 896)	( 2 372)	424 833
Rezerwy	153	( 0)	805	957
Pozostałe zobowiązania	1 900	( 490)	3 000	4 410
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	61 562	( 5 942)	( 55 620)	
Rozliczenia międzyokresowe	3			3
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>327 588</b>	<b>( 68 496)</b>	<b>4 990</b>	<b>264 082</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30 332	( 3 828)	7 000	33 504
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych, pożyczek i dłużnych papierów wartościowych	67 467	( 981)		66 486
Krótkoterminowe kredyty odnawialne				
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	69 410	( 25 095)	( 2 524)	41 791
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł ubezpieczeń społecznych i innych	5 843	( 495)		5 348
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1	( 1)		
Pozostałe zobowiązania finansowe				
Rozliczenia międzyokresowe	6 089	( 4 113)		1 976
Otrzymane zaliczki	78 609	( 29 097)		49 512
Rezerwy	69 837	( 4 886)	514	65 465
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>847 307</b>	<b>( 103 824)</b>	<b>( 49 198)</b>	<b>694 285</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>2 217 417</b>	<b>( 103 824)</b>	<b>( 367 032)</b>	<b>1 746 560</b>



	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 DANE OPUBLIKOWANE	KOREKTA DO MPW	KOREKTY BŁĘDÓW	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 DANE SKORYGOWANE
Przychody ze sprzedaży towarów i produktów <i>od jednostek powiązanych</i>	225 417	( 45 745)		179 672
Przychody ze sprzedaży usług <i>od jednostek powiązanych</i>	3 914 1 930			3 914 1 930
Przychody z wynajmu <i>od jednostek powiązanych</i>	12 445		676	13 121
		1		1
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>241 776</b>	<b>( 45 745)</b>	<b>676</b>	<b>196 707</b>
Koszt własny sprzedaży	( 208 691)	36 150		( 172 541)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>33 085</b>	<b>( 9 595)</b>	<b>676</b>	<b>24 166</b>
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych	38 934		( 32 853)	6 081
Koszty sprzedaży	( 8 057)	366		( 7 691)
Koszty ogólnego zarządu	( 26 648)	6 024	2 131	( 18 493)
Pozostałe przychody operacyjne	12 096	( 3 550)	( 7 587)	960
Pozostałe koszty operacyjne	( 26 830)	3 603	( 4 411)	( 27 638)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>22 580</b>	<b>( 3 151)</b>	<b>( 42 044)</b>	<b>( 22 615)</b>
Przychody finansowe	4 984	1 549		6 533
Koszty finansowe	( 38 060)	727	( 7 697)	( 45 030)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej				
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej	1 143	3 209	493	4 845
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>( 9 353)</b>	<b>2 334</b>	<b>( 49 248)</b>	<b>( 56 266)</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>17 895</b>	<b>( 2 334)</b>	<b>5 925</b>	<b>21 486</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>8 542</b>	<b>1</b>	<b>( 43 322)</b>	<b>( 34 780)</b>
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	( 3 784)		( 2 556)	( 6 340)
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>4 758</b>		<b>( 45 878)</b>	<b>( 41 120)</b>

## 8 ZMIANA SZACUNKÓW

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

## 9 ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

### 9.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje wszystkie jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone, za wyjątkiem jednostek, które nie podjęły działalności oraz jednostek, które działalności zaprzestały. Wszystkie znaczące salda i transakcje występujące pomiędzy jednostkami zależnymi zostały dla celów konsolidacji wyeliminowane. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu jednolitych zasad rachunkowości we wszystkich jednostkach objętych konsolidacją.

### 9.2. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane metodą praw własności. Są to jednostki, na które Spółka dominująca bezpośrednio lub poprzez spółki zależne wywiera znaczący wpływ i które nie są ani jej jednostkami zależnymi, ani wspólnymi przedsięwzięciami. Sprawozdania finansowe jednostek stowarzyszonych są podstawą wyceny posiadanych przez Spółkę dominującą udziałów metodą praw własności. Rok obrotowy jednostek stowarzyszonych i Spółki dominującej jest jednakowy. Spółki stowarzyszone sporządzają sprawozdania zgodne z MSSF na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są wykazywane w bilansie według ceny nabycia powiększonej o późniejsze zmiany udziału Spółki dominującej w aktywach netto tych jednostek, pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu segmentów utraty wartości. Rachunek zysków i strat odzwierciedla udział w wynikach działalności jednostek stowarzyszonych. W przypadku zmiany ujętej bezpośrednio w kapitale własnym jednostek stowarzyszonych, Spółka dominująca ujmuje swój udział w każdej zmianie i ujawnia go, jeśli jest to zasadne, w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym.

### 9.3. Udział we wspólnym przedsięwzięciu

Udział Grupy we wspólnych przedsięwzięciach ujmowane są metodą praw własności.

Przed włączeniem danych finansowych wspólnego przedsięwzięcia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia tych danych do zgodności z MSSF stosowanymi przez Grupę.

Ocena inwestycji w spółki współzależne pod kątem utraty wartości ma miejsce, kiedy istnieją przesłanki wskazujące na to, że nastąpiła utrata wartości lub odpis z tytułu utraty wartości dokonany w latach poprzednich już nie jest wymagany.

### 9.4. 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.

Sprawozdania finansowe jednostek zagranicznych przeliczane są na walutę polską w następujący sposób:

- odpowiednie pozycje bilansowe po średnim kursie, ustalonym przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na każdy dzień kończący miesiąc obrotowy. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym jako odrębny składnik. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, zakumulowane odroczone różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

#### 9.5. 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 w Grupie Kapitałowej 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  |

Grupa Kapitałowa 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.

#### 9.6. Utrata wartości aktywów niefinansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa 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, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów.

Wartość odzyskiwalna to wyższa z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży i wartości użytkowej. Dla potrzeb analizy pod kątem utraty wartości, aktywa grupuje się na najniższym możliwym poziomie, w odniesieniu do którego występują dające się zidentyfikować odrębnie przepływy pieniężne (ośrodki wypracowujące środki pieniężne). Ośrodek wypracowujący środki pieniężne jest najmniejszym, możliwym do określenia zespołem aktywów generującym wpływy pieniężne w znacznym stopniu niezależne od wpływów pieniężnych pochodzących z innych aktywów lub grup aktywów.

### 9.7. 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.

### 9.8. 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.

### 9.9. Wartość firmy

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

### 9.10. 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.

Grupa 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.

Grupa 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.

### 9.11. 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 Grupa 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. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do rachunku zysków i strat jako koszt finansowy.

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 Grupa 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:

<b>Kategoria</b>	<b>Pozycja bilansowa</b>	<b>Wycena</b>
<b>Aktywa finansowe</b>		
Składniki aktywów finansowych przeznaczonych 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
<b>Pasywa finansowe</b>		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Inwestycje w zbywalne papiery wartościowe	Wartość godziwa
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

#### 9.12. Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa 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 amortyzowanego 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. Grupa 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 Grupa 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.

#### 9.12.1. 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.

#### 9.12.2. 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 wyśięgowana 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 wzrośnie, 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.

#### 9.13. 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 lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Wartość gruntów przeznaczonych pod realizację projektów deweloperskich jest powiększana o koszty finansowania zewnętrznego oraz proporcjonalnie o koszty nadzoru inwestorskiego ponoszone przez Spółkę dominującą.

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



#### 9.14. 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 ściągnięcie 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.

#### 9.15. 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, pomniejszych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

#### 9.16. 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.

#### 9.17. 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.

#### 9.18. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie 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 Grupa 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.

#### 9.19. 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.

#### 9.20. 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.

#### 9.21. Leasing

##### **Grupa jako leasingobiorca**

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę 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 korzyści 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.

#### 9.22. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa 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.

##### 9.22.1 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. Grupa 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.

#### 9.22.2. 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.

#### 9.22.3. Dywidendy

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

#### 9.22.4. Przychody z tytułu wynajmu

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

### 9.23. Podatki

#### 9.23.1. 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.

#### 9.23.2. 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 odroczone 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.

Grupa 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 podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

### 9.23.3. 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.

### 9.24. 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

Podstawowy wzór podziału sprawozdawczości Grupy oparty jest na segmentach branżowych, a uzupełniający na segmentach geograficznych.

Grupa rozlicza transakcje między segmentami w taki sposób, jakby dotyczyły one podmiotów niepowiązanych – przy zastosowaniu bieżących cen rynkowych.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków oraz niektórych aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów branżowych Grupy. Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami Grupy. Wyniki operacyjne każdego segmentu operacyjnego są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, który decyduje o alokacji zasobów do segmentu i ocenia jego wyniki działalności, przy czym dostępne są oddzielne informacje finansowe o każdym segmencie.

Wyniki operacyjne każdego segmentu, które są raportowane do organu odpowiedzialnego za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, obejmują zarówno pozycje, które mogą zostać bezpośrednio przypisane do danego segmentu, jak i te mogące być przypisane pośrednio, na podstawie uzasadnionych przesłanek. Pozycje nieprzyporządkowane dotyczą głównie aktywów wspólnych (korporacyjnych) (głównie dotyczące zarządu jednostki), kosztów związanych z siedzibą jednostki, aktywów i zobowiązań z tytułu podatku dochodowego.

W wyniku innej niż dotychczasowa analizy informacji przez Zarząd, dokonano zmiany prezentacji segmentów sprawozdawczych. Przekształcenie korespondujących informacji za wcześniejsze okresy nie zostało dokonane z uwagi na fakt, iż koszt ich uzyskania byłby niewspółmierny do ich wartości informacyjnej.

Grupa działa w głównej mierze na terenie Polski. W 2014 roku Grupa nie osiągnęła przychodów z działalności kontynuowanej i zaniechanej poza granicami Polski.

Grupa prezentuje następujące segmenty działalności:

- a. Działalność Deweloperska zawierająca sprzedaż gruntów i mieszkań
- b. Projekty komercyjne zawierająca wynajem powierzchni biurowych poprzez Spółki celowe
- c. Działalność zaniechana: przychody, koszty i przypisane im aktywa dotyczące zlikwidowanego oddziału w Eschborn
- d. Działalność nieprzypisana:
  - aktywa, przychody i koszty związane z pozyskaniem kapitału zewnętrznego (inne niż bezpośrednio pozyskane w segmentach opisanych powyżej),
  - zarządzanie projektami i koszty administracyjne nie przypisane do segmentów bezpośrednio zaprezentowanych powyżej,
  - inne aktywa, przychody i koszty nie ujęte powyżej.

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	Pozycje nieprzypisane	Razem	Pozostałe	
	Grupa POLNORD					
<b>Przychody</b>						
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	164 491	16 325	2 372	183 188		<b>183 188</b>
Sprzedaż między segmentami						
Przychody segmentu ogółem	164 491	16 325	2 372	183 188		<b>183 188</b>
<b>Wynik</b>						
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	24 081	13 384	2 291	39 755		<b>39 755</b>
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych			11 068	11 068		<b>11 068</b>
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych		( 576)	2 598	2 022		<b>2 022</b>
Koszty ogólnego zarządu i koszty sprzedaży	( 2 398)	( 808)	( 23 732)	( 26 939)	( 171)	<b>( 27 110)</b>
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	( 1 696)	( 228)	( 226)	( 2 151)	( 545)	<b>( 2 696)</b>
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	19 986	11 772	( 8 001)	23 756	( 716)	<b>23 040</b>
Przychody finansowe z tyt. odsetek			4 182	4 182		<b>4 182</b>
Pozostałe przychody finansowe		266	7 984	8 250		<b>8 250</b>
Koszty finansowe	( 124)	( 5 461)	( 30 786)	( 36 371)	( 214)	<b>( 36 585)</b>
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności			11 437	11 437		<b>11 437</b>
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	19 862	6 577	( 15 185)	11 255	( 930)	<b>10 325</b>
Podatek dochodowy	( 6 634)	( 513)	17 280	10 133		<b>10 133</b>
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>13 228</b>	<b>6 064</b>	<b>2 095</b>	<b>21 388</b>	<b>( 930)</b>	<b>20 458</b>
<b>Aktywa i zobowiązania</b>						
Aktywa segmentu	531 503	189 439	1 052 162	1 773 104		<b>1 773 104</b>
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności						
Aktywa nieprzypisane						
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>531 503</b>	<b>189 439</b>	<b>1 052 162</b>	<b>1 773 104</b>		<b>1 773 104</b>
Zobowiązania i rezerwy segmentu	195 972	157 375	349 318	702 665	3 057	<b>705 722</b>
Zobowiązania nieprzypisane						
Kapitały własne			1 067 382	1 067 382		<b>1 067 382</b>
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>195 972</b>	<b>157 375</b>	<b>1 416 699</b>	<b>1 770 047</b>	<b>3 057</b>	<b>1 773 104</b>

## 11 PRZYCHODY I KOSZTY

### 11.1. Przychody operacyjne

<b>Nota 11.1 - Przychody operacyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Sprzedaż lokali mieszkalnych	162 181	176 741
Sprzedaż działek - grunty	2 310	2 931
Wynajem	16 325	13 121
Inne	2 372	3 914
<b>Przychody operacyjne, ogółem</b>	<b>183 188</b>	<b>196 707</b>

### 11.2. Koszty operacyjne

<b>Nota 11.2 - Koszty operacyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Amortyzacja	715	901
Zużycie materiałów i energii	37 901	1 556
Usługi obce	152 164	98 466
Podatki i opłaty	1 835	801
Wynagrodzenia	7 472	11 944
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 363	1 543
Pozostałe koszty rodzajowe	6 518	6 204
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>207 969</b>	<b>121 415</b>
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	39 186	( 22 792)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)		
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	( 6 739)	( 7 691)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna )	( 21 692)	( 18 493)
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>140 352</b>	<b>118 023</b>
Wartość sprzedanych materiałów	3 081	54 518
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>143 433</b>	<b>172 541</b>

W 2014 r. największym dostawcą robót budowlano-montażowych dla Grupy Kapitałowej Polnord była Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie, których wartość robót wyniosła 91.340 tys. zł.

### 11.3. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych

Grupa pozyskała operaty niezależnych rzeczoznawców majątkowych potwierdzającą wartość godziwą posiadanych nieruchomości. Wynik z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych wyniósł 2.022 tys. zł.

Zmiany stanu oraz wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu jednostki zaprezentowano w nocie 19.

## 11.4. Pozostałe przychody operacyjne

<b>Nota 11.4 - Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Rozwiązanie rezerw w tym:</b>	<b>6 732</b>	<b>52</b>
– na zobowiązania w tym od Agencji Nieruchomości Rolnych	6 242	52
– inne rezerwy	490	1
<b>Pozostałe, w tym:</b>	<b>2 651</b>	<b>907</b>
– dzierżawa		
– spisane zobowiązania	65	
– odszkodowania za infrastrukturę	1	52
– <b>inne w tym:</b>	<b>2 585</b>	<b>855</b>
<i>Kary i odszkodowania</i>	<i>1 444</i>	
<i>Inne</i>	<i>1 141</i>	<i>855</i>
<b>Pozostałe przychody operacyjne, ogółem</b>	<b>9 383</b>	<b>960</b>

## 11.5. Pozostałe koszty operacyjne

<b>Nota 11.5 - Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Utworzenie rezerw razem, w tym:</b>	<b>1 275</b>	<b>88</b>
– aktualizacja należności	37	79
– inne	1 238	9
<b>Pozostałe, w tym:</b>	<b>10 258</b>	<b>27 550</b>
– koszty postępowania spornego	307	615
– należności nieściągalne	91	96
– <b>inne w tym:</b>	<b>9 861</b>	<b>26 839</b>
<i>Wynik na sprzedaży środków trwałych</i>	<i>1 312</i>	
<i>Aktualizacja wartości działek</i>	<i>4 430</i>	
<i>Opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości dla nieruchomości inwestycyjnych</i>	<i>3 383</i>	<i>2 225</i>
<i>Rekompensata za infrastrukturę drogową</i>	<i>166</i>	<i>3 120</i>
<i>Odpis aktualizujący należność podatkową</i>		<i>2 186</i>
<i>Rezerwy na sprawy sądowe</i>		<i>1 985</i>
<i>Kary</i>		<i>17 304</i>
<i>inne</i>	<i>570</i>	<i>19</i>
<b>Pozostałe koszty operacyjne, ogółem</b>	<b>11 533</b>	<b>27 638</b>



## 11.6. Przychody finansowe

<b>Nota 11.6 - Przychody finansowe</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Przychody z tytułu odsetek bankowych i handlowych	654	2 393
Przychody z inwestycji (Odsetki od pożyczek)	4 182	4 140
Wycena udziałów w jednostkach stowarzyszonych	6 463	
<b>– inne w tym:</b>	<b>1 133</b>	
Odsetki za zarządzanie hipoteką	920	
inne	213	
<b>Przychody finansowe, ogółem</b>	<b>12 432</b>	<b>6 533</b>

Spółka dokonała analizy wartości udziałów w wspólnym przedsięwzięciu w grupie FADESA/Polnord podnosząc ich wartość o 6.463 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

<b>Nota 11.7 - Koszty finansowe</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	25 564	32 427
Odsetki od innych zobowiązań	464	45
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	2	14
Ujemne różnice kursowe	4 215	2 379
Prowizje bankowe oraz prowizje od gwarancji bankowych	364	686
Spisanie należności za sprzedane akcje	697	7 697
<b>– inne w tym:</b>	<b>5 066</b>	<b>1 783</b>
Rezerw na odsetki od sporu z ANR	4 068	
Odsetki od wierzytelności	920	
Spisanie należności za sprzedane akcje	78	
<b>Koszty finansowe, ogółem</b>	<b>36 371</b>	<b>45 030</b>

W okresie objętym sprawozdaniem zaktywowano w poz. „Zapasy” oraz w poz. „Nieruchomości inwestycyjne” kosztów finansowania zewnętrznego na łączną kwotę 9.570 tys. zł.

## 11.8. Wynik ze zbycia/okazyjnego nabycia 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.

Transakcja nie miała wpływu na wynik skonsolidowany Grupy.

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

<b>Nota 11.9- Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych, odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:</b>		
Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych	714	470
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych	195	
<b>Razem</b>	<b>909</b>	<b>470</b>

### 11.10. Koszty świadczeń pracowniczych

<b>Nota 11.10 - Koszty świadczeń pracowniczych</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Wynagrodzenia	9 639	11 944
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	1 363	1 543
Świadczenia po okresie zatrudnienia		975
<b>Razem</b>	<b>11 002</b>	<b>14 461</b>

## 12. PODATEK DOCHODOWY

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

<b>Nota 12.1 - Podatek dochodowy</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Główne składniki obciążenia podatkowego</b>		
<b>Rachunek zysków i strat:</b>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	276	72
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		18
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	( 10 409)	21 397
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>( 10 133)</b>	<b>21 487</b>
<b>Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b>		
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		68
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w kapitale własnym</b>		<b>68</b>

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

<b>Nota 12.2 - Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej:</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>	-	<i>dane przekształcone</i>
Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	21 388	( 34 780)
Zysk /(strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	( 930)	( 6 340)
<b>Zysk /(strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>20 457</b>	<b>( 41 120)</b>
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%		
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	4	
Niejęte straty podatkowe	10 082	2 594
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	826	1 667
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	( 2 425)	( 1 744)
Pozostałe	( 12 449)	
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej</b>	<b>( 3 962)</b>	<b>2 517</b>
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	10 133	21 486
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej		
<b>Razem</b>	<b>10 133</b>	<b>21 486</b>

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 działają jednostki Grupy, jest znacznie wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli. W efekcie kwoty wykazane w skonsolidowanym 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 12.3 - Odroczony podatek dochodowy - Rachunek zysków i strat	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>		
Różnice kursowe	( 18)	( 373)
Odsetki naliczone - niezapłacone	( 3 572)	( 11 088)
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	( 1 987)	908
Środki trwałe w leasingu finansowym	( 1 826)	893
Wycena nieruchomości	( 25)	( 67)
Korekta aktywów netto do wartości godziwych	5 535	( 558)
Niezrealizowane marże		( 1 900)
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>(1 893)</b>	<b>( 12 185)</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>		
Rezerwa na koszty	1 603	1 355
Różnice kursowe	221	110
Odsetki naliczone - niezapłacone	( 6 255)	6 224
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami		
Wycena kontraktów deweloperskich	337	( 213)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	6 244	13 282
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	( 9)	( 48)
Wycena należności zdyskontowanej	1 022	1 741
Niezrealizowane marże	( 439)	689
Rezerwa na odpawy emerytalne	1	( 8)
Wycena aktywów	( 1 226)	( 5 428)
Znak towarowy	6 741	( 8 690)
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>8 240</b>	<b>9 014</b>
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>(10 133)</b>	<b>( 21 199)</b>

Nota 12.4 - Odroczony podatek dochodowy - Bilans	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>		
Różnice kursowe	1	19
Odsetki naliczone - niezapłacone	4 834	8 406
Wycena kontraktów deweloperskich	326	2 313
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	16	1 842
Środki trwałe w leasingu finansowym		25
Wycena nieruchomości	25 730	21 484
Korekta aktywów netto do wartości godziwych		
Niezrealizowane marże	3 927	5 581
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>34 834</b>	<b>39 670</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>		
Rezerwa na koszty	7 145	5 542
Różnice kursowe	340	119
Odsetki naliczone - niezapłacone	1 760	8 015
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami		
Wycena kontraktów deweloperskich	345	8
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	32 198	25 954
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego		9
Wycena należności zdyskontowanej	4 680	3 658
Niezrealizowane marże	3 393	3 832
Rezerwa na odpawy emerytalne	30	29

Wycena aktywów	6 758	7 984
Znak towarowy	6 741	
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>63 390</b>	<b>55 150</b>
<b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>28 556</b>	<b>15 480</b>

### 13 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Dane działalności zaniechanej w 2014 roku dotyczą zlikwidowanego oddziału w Niemczech.

<b>Nota 13.1 - Działalność zaniechana</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Wyniki:</b>		
Przychody	777	
Koszty	( 1 493)	3 175
<b>Zysk / (strata) brutto</b>	<b>( 716)</b>	<b>3 175</b>
Przychody finansowe		7
Koszty finansowe	( 214)	3 158
<b>Zysk / (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>( 930)</b>	<b>6 340</b>
Strata z przeszacowania wartości do wartości godziwej minus koszty zbycia		
<b>Zysk / Strata przed opodatkowaniem na działalności zaniechanej</b>	<b>( 930)</b>	<b>6 340</b>
Podatek dochodowy:		
<b>Strata netto przypisana działalności zaniechanej</b>	<b>( 930)</b>	<b>6 340</b>

<b>Nota 13.2 - Działalność zaniechana</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Aktywa</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług		1 473
<b>Zobowiązania</b>		
Pozostałe zobowiązania	3 057	7 707
<b>Zobowiązania netto przypisane działalności zaniechanej</b>	<b>3 057</b>	<b>6 234</b>

<b>Nota 13.3 - Działalność zaniechana</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
<b>Przepływy z środków pieniężnych netto</b>		
Przepływy z działalności operacyjnej		( 113)
Przepływy z działalności inwestycyjnej		
Przepływy z działalności finansowej		( 582)
<b>Wpływy / (wypływy) środków pieniężnych netto</b>		<b>( 695)</b>

## 14 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. Grupa 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.

<b>Nota 14 - Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Środki trwałe wniesione do Funduszu		
Pożyczki udzielone pracownikom	6	15
Środki pieniężne	12	28
Zobowiązania z tytułu Funduszu	17	41
Saldo po skompensowaniu	0	1
Odpisy na Fundusz w okresie obrotowym	66	67

## 15 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) który wygaś z dniem 31.12.2012 r.

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

Z dniem 20.12.2013 r. w Spółce uruchomiono kolejny program OM szerzej opisany w punkcie 26.1 niniejszego Sprawozdania.

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

<b>Nota 15.1 - Zysk na akcję - podstawowy</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Zysk (strata) netto za okres	20 457	( 41 120)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	( 930)	( 6 340)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	21 388	( 34 780)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 633 027	25 824 808
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	0.63	( 1.59)
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	( 0.03)	( 0.25)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	0.66	( 1.35)

<b>Nota 15.2 - Zysk na akcję - rozwodniony</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Zysk (strata) netto za okres	20 457	( 41 120)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	( 930)	( 6 340)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	21 388	( 34 780)
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje		
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	20 457	( 41 120)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	( 930)	( 6 340)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	21 388	( 34 780)
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje	226 734	116 667
Obligacje zamienne		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 859 761	25 824 808
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	0.62	( 1.59)
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	( 0.03)	( 0.24)
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	0.65	( 1.34)

## 16 INNE CAŁKOWITE DOCHODY

Nota 16.1 - 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	( 9 951)		( 9 951)	( 1 365)		( 1 365)
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				( 358)	68	( 290)
Pozostałe						
<b>Inne całkowite dochody</b>	<b>( 9 951)</b>		<b>( 9 951)</b>	<b>( 1 723)</b>	<b>68</b>	<b>( 1 655)</b>

## 17 DYWIDENDY WYPŁACONE

W 2014 roku nie miała miejsca wypłata dywidend.

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

## 18 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na dzień 31.12.2014 roku w Grupa 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.



**Nota 18.1 - Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2014 do 31.12.2014**

	<b>Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)</b>	<b>Budynki i budowle</b>	<b>Maszyny i urządzenia</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Środki trwałe w budowie</b>	<b>Inne środki trwałe</b>	<b>Ogółem</b>
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2014</b>		<b>24</b>	<b>293</b>	<b>373</b>	<b>34</b>	<b>1 467</b>	<b>2 191</b>
<b>Zwiększenia stanu</b>		<b>75</b>	<b>124</b>	<b>168</b>	<b>( 30)</b>	<b>284</b>	<b>621</b>
Zakup		45	115	168		121	449
Leasing							
Przeniesienie		30	9		( 30)	163	172
Inne							
<b>Zmniejszenia stanu</b>		<b>( 64)</b>	<b>( 182)</b>	<b>( 270)</b>		<b>( 664)</b>	<b>( 1 180)</b>
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		( 29)	( 172)	( 85)		( 203)	( 488)
Sprzedaż			( 10)	( 186)		( 462)	( 657)
Przeniesienie		( 35)					( 35)
Likwidacja							
Inne							
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2014</b>		<b>36</b>	<b>235</b>	<b>271</b>	<b>4</b>	<b>1 087</b>	<b>1 632</b>
<b>Na dzień 01.01.2014</b>							
Wartość brutto		250	1 797	679	34	2 637	5 397
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		( 226)	( 1 504)	( 306)		( 1 170)	( 3 206)
<b>Wartość netto</b>		<b>24</b>	<b>293</b>	<b>373</b>	<b>34</b>	<b>1 467</b>	<b>2 191</b>
<b>Na dzień 31.12.2014</b>							
Wartość brutto		55	1 687	446	4	2 211	4 403
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		( 19)	( 1 453)	( 176)		( 1 159)	( 2 807)
<b>Wartość netto</b>		<b>36</b>	<b>235</b>	<b>270</b>	<b>4</b>	<b>1 051</b>	<b>1 596</b>

**Nota 18.2 - 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
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2013</b>	<b>942</b>	<b>10 054</b>	<b>506</b>	<b>642</b>	<b>34</b>	<b>821</b>	<b>12 999</b>
<b>Zwiększenia stanu</b>		<b>21</b>	<b>44</b>	<b>65</b>		<b>867</b>	<b>997</b>
Zakup		21	44	65		336	466
Leasing							
Przeniesienie						531	531
Inne							
<b>Zmniejszenia stanu</b>	<b>( 942)</b>	<b>( 10 051)</b>	<b>( 257)</b>	<b>( 334)</b>		<b>( 221)</b>	<b>( 11 805)</b>
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		( 50)	( 221)	( 116)		( 221)	( 608)
Sprzedaż	( 5)			( 158)			( 163)
Przeniesienie	( 937)	( 10 001)					( 10 938)
Likwidacja							
Inne			( 36)	( 60)			( 96)
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2013</b>		<b>24</b>	<b>293</b>	<b>373</b>	<b>34</b>	<b>1 467</b>	<b>2 191</b>
<b>Na dzień 01.01.2013</b>							
Wartość brutto	942	13 472	1 786	926	34	1 852	19 012
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		( 3 418)	( 1 280)	( 284)		( 1 031)	( 6 013)
<b>Wartość netto</b>	<b>942</b>	<b>10 054</b>	<b>506</b>	<b>642</b>	<b>34</b>	<b>821</b>	<b>12 999</b>
<b>Na dzień 31.12.2013</b>							
Wartość brutto		250	1 797	679	34	2 637	5 397
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		( 226)	( 1 504)	( 306)		( 1 170)	( 3 206)
<b>Wartość netto</b>		<b>24</b>	<b>293</b>	<b>373</b>	<b>34</b>	<b>1 467</b>	<b>2 191</b>

## 19 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

<b>Nota 19.1 - Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013 dane przekształcone</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Bilans otwarcia	957 410	927 292
Zwiększenia stanu	11 554	734
Zmniejszenie stanu (sprzedaż)	( 73 559)	23 303
Reklasyfikacja	( 139 406)	
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 022	6 081
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>758 022</b>	<b>957 410</b>

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 wynosi 700.103 tys. zł , zaś na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 866.170 tys. zł.

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.

## Nota 19.2 - Nieruchomości inwestycyjne

<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>	<b>Poziom 3</b>	<b>Wartość godziwa na dzień 31.12.2014</b>
Nieruchomości komercyjne - Kraj	170 415	170 415
Nieruchomości inwestycyjne - Kraj	569 971	569 971
Nieruchomości inwestycyjne - Zagranica (Rosja)	17 635	17 635
<b>Razem</b>		<b>758 022</b>

	<b>Poziom 3</b>	<b>Wartość godziwa na dzień 31.12.2013</b>
Nieruchomości komercyjne - Kraj	171 078	171 078
Nieruchomości inwestycyjne - Kraj	757 762	757 762
Nieruchomości inwestycyjne - Zagranica (Rosja)	28 570	28 570
<b>Razem</b>		<b>957 410</b>

Nieruchomości komercyjne wyceniono metodą inwestycyjną – techniką zdyskontowanych przepływów pieniężnych, przy wykorzystaniu stawek czynszu z umów oraz poniższych danych:

**Nota 19.3 - Nieruchomości inwestycyjne - kraj**

	<b>Biurowiec B1</b>	<b>Biurowiec B3</b>
Wskaźnik utraty czynszu	0-10%	12%
Stopa dyskontowa	6.75% - 7.75%	6.75%
Okres prognozy w latach	10	10

W 2013 roku najemca budynku Wilanów Office Park – B1, POL – AQUA opuścił budynek w dniu 31 października 2013 r. Najemca sformułował pozew o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. W opinii Zarządu Spółki oświadczenie Najemcy było nieskuteczne, a Umowa Najmu trwa nadal, co z kolei jest związane z obowiązkiem comiesięcznego regulowania przez Najemcę czynszów najmu.

Opis sprawy przedstawiono szczegółowo w notce 36 niniejszego Sprawozdania.

Pozostałe nieruchomości inwestycyjne stanowią działki gruntu, które wyceniono przy zastosowaniu procedury szacowania opartej o transakcje porównawcze.

	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)
Nieruchomość w Rosji		Podejście porównawcze dla działki, kosztowe dla robót w toku	Wartość odtworzeniowa jednostki obiektu	963 RUB
			Współczynnik korygujący*	1,1-1,2 (1,104)

Współczynnik korygujący jest zależny od:

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

Analiza wrażliwości zmian nieobserwowalnych zmiennych przy wycenie nieruchomości gruntowych:

- 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.

## 20 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Nota 20.1 - 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
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>					
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2014</b>	<b>65</b>	<b>502</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>581</b>
<b>Zwiększenia stanu</b>	<b>63</b>	<b>79</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>151</b>
Zakup	67	75			142
Przeniesienie	(4)	4			
Inne				9	9
<b>Zmniejszenia stanu</b>	<b>(27)</b>	<b>(196)</b>	<b>(13)</b>	<b>(1)</b>	<b>(237)</b>
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości					0
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(27)	(196)		(1)	(224)
Przeniesienie					0
Inne			(13)		(13)
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2014</b>	<b>101</b>	<b>385</b>		<b>9</b>	<b>495</b>
<b>Na dzień 01.01.2014</b>					
Wartość brutto	156	1 219	13	89	1 477
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(91)	(717)		(88)	(896)
<b>Wartość netto</b>	<b>65</b>	<b>502</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>581</b>
<b>Na dzień 31.12.2014</b>					
Wartość brutto	219	1 297	13	98	1 628
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(118)	(913)	(13)	(89)	(1 133)
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2014</b>	<b>101</b>	<b>385</b>		<b>9</b>	<b>495</b>

Nota 20.2 - 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
---	--------------------	----------------------------	---	------	--------

**Wyszczególnienie [tys. zł]**

<b>Wartość netto na dzień 01.01.2013</b>	<b>92</b>	<b>703</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>814</b>
<b>Zwiększenia stanu</b>		<b>25</b>			<b>25</b>
Zakup		25			25
Przeniesienie					
<b>Zmniejszenia stanu</b>	<b>( 27)</b>	<b>( 226)</b>		<b>( 5)</b>	<b>( 258)</b>
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości					
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	( 27)	( 226)		( 5)	( 258)
Przeniesienie					
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2013</b>	<b>65</b>	<b>502</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>581</b>
<b>Na dzień 01.01.2013</b>					
Wartość brutto	169	1 234	13	89	1 505
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 77)	( 531)		( 83)	( 691)
<b>Wartość netto</b>	<b>92</b>	<b>703</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>814</b>
<b>Na dzień 31.12.2013</b>					
Wartość brutto	121	1 254	13	89	1 477
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	( 56)	( 752)		( 88)	( 896)
<b>Wartość netto</b>	<b>65</b>	<b>502</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>581</b>

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.

## 21 INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Poniższa tabela prezentuje udział w zysku w jednostkach wycenianych metodą praw własności.

### Nota 21 - Udział w zysku jednostek wycenianych metodą praw własności

Wyszczególnienie [tys. zł]		
Spółka	Udział w zysku %	Udział w zysku
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	50%	(27)
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA	50%	(22)
Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	50%	(29)
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	50%	(357)
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	50%	(68)
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	49%	9 929
FPP Powsin Sp. z o.o.	49%	(677)
Osiedle Innova Sp. z o.o.	49%	2 898
FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.	49%	(440)
Korporacja Budowlana Dom SA	19,17%	258
<b>Razem</b>		<b>11 464</b>

Udział w aktywach netto jednostek wycenionych metodą praw własności:

Wyszczególnienie [tys. zł]	
Spółka	Udział w aktywach netto

Korporacja Budowlana Dom SA	18.453
GK Fadesa	40.236
Stacja Kazimierz	4.640
Semeko Aquasfera	10.538
<b>Razem</b>	<b>73.867</b>

## 22 POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

<b>Nota 22 - Połączenia jednostek gospodarczych</b>	<b>W okresie od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	<b>W okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013</b>
		<i>dane przekształcone</i>
<b>Wartość firmy z konsolidacji:</b>		
Wartość bilansowa wartości firmy z konsolidacji:		
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	1	3
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	3	3
Wilanów Office Park -budynek B1 Sp. z o.o.	3	3
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	2	2
Wilanów Office Park -budynek B3 Sp. z o.o.	3	3
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	3	3
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	1	4
<b>Razem wartość bilansowa</b>	<b>16</b>	<b>21</b>
<b>Zmiany wartości firmy z konsolidacji:</b>		
<b>Wartość firmy z konsolidacji na początek okresu</b>	<b>16</b>	<b>21</b>
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu dokonanych odpisów		
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu sprzedaży		
<b>Razem wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>16</b>	<b>21</b>

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia jednostek gospodarczych została poddana weryfikacji w zakresie utraty wartości na dzień bilansowy 31.12.2014 oraz na dzień 31.12.2013.

Do powyższej weryfikacji przyjęto przyszłe przepływy pieniężne, które zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, będą generowane przez projekty deweloperskie realizowane przez Grupę, stopę dyskontową 10%. Podstawą prognozy przepływów pieniężnych były harmonogramy oraz plany finansowe Grupy.

### Nabycie i zbycie 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 UDZIAŁ WE WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

Podmiotami współkontrolowanymi przez POLNORD SA są:

- FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.,
- FPP Powsin Sp. z o.o. ,
- Osiedle Innova Sp. z o.o.,
- FPP OSIEDLE MODERNO Sp. z o.o.,
- Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.
- Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA
- Stacja Kazimierz Sp. z o.o.
- Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA
- Semeko Aquasfera Sp. z o.o.

Opis oceny kontroli i działalności poszczególnych podmiotów:

### Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

Spółka powołana wspólnie z największym hiszpańskim deweloperem Martinsa Fadesa. Spółka realizuje trzy duże projekty w Warszawie (Ostoja Wilanów) oraz we Wrocławiu (Osiedle Innova i Osiedle Moderno). W planach jest uruchomienie kolejnego nowego projektu w Powsinie (Villa Botanica). Pomimo, iż Polnord posiada 49% udziałów to poprzez zapisy na poziomie umowy spółki utrzymuje jej współkontrolę.

### Semeko Aquasfera Sp. z o.o.

Spółka celowa powołana do realizacji projektu Semeko Aquasfera w Redzie. Projekt ten jest wyjątkowy w swoim rodzaju, gdyż przylega bezpośrednio do budowanego już obecnie największego w województwie pomorskim Aquaparku. Polnord posiada 50% udziałów w tym projekcie. Pozostałe 50% posiada znany lokalny deweloper Semeko.

### Stacja Kazimierz Sp. z o.o.

Projekt Stacja Kazimierz realizowany jest wspólnie z Grupą Holdingową Waryński SA. Na terenie byłych zakładów Waryński powstanie duży kompleks mieszkaniowo-usługowy. Poszczególne etapy realizowane są przez kolejne i niezależne od siebie spółki celowe. Stacja Kazimierz Sp. z o.o. oraz Stacja Kazimierz I sp. z o.o. Polnord wraz z partnerem (Waryński SA) posiadają po 50% udziałów w poszczególnych spółkach parterowych. Polnord niezależnie od relacji właścicielskich pełni względem spółek projektowych funkcję dewelopera, czyli za wynagrodzeniem prowadzi cały proces deweloperski.

### Korporacja Budowlana Dom SA

Spółka której głównym aktywem pracującym jest spółka KB Dom Sp. z o.o., która prowadzi działalność Generalnego Wykonawcy oraz posiada zakład produkcyjny prefabrykatów w Kartoszynie (woj. pomorskie). Polnord posiada w KB Dom SA 19,17% akcji, ale poprzez fakt, iż spółki z GK Polnord są dominującym odbiorcą GK KB Dom oraz poprzez fakt, iż członkowie Zarządu Polnord SA zasiadają w Radach Nadzorczych spółek KB Dom SA i KB Dom Sp. z o.o., uznaje się, iż Polnord SA wywiera znaczący wpływ na spółkę KB Dom SA i przez to uznaje ją za spółkę stowarzyszoną.

## 24 AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Nota 24- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Stan na  
31.12.2014

Stan na  
31.12.2013



Wyszczególnienie [tys. zł]		dane przekształcone
Akcje/ Udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie	34	34
Akcje spółek notowanych na giełdzie		
Inne		
<b>Razem aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</b>	<b>34</b>	<b>34</b>

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

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

## 25 POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)

Nota 25 - Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		dane przekształcone
Pożyczki udzielone	519	93
Inne		
<b>Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)</b>	<b>519</b>	<b>93</b>

## 26 ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

### 26.1. 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 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.

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

<b>Nota 26.1 - Programy akcji pracowniczych</b>	<b>W okresie od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>		<b>W okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013</b>	
	<b>Liczba opcji</b>	<b>ŚWCR w zł</b>	<b>Liczba opcji</b>	<b>ŚWCR w zł</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>				
Niezrealizowane na początek okresu	116 667			
Przyznane w ciągu okresu	110 067		116 667	
Utracone w ciągu okresu				
Zrealizowane w ciągu okresu				
Wygasłe w ciągu okresu				-
<b>Niezrealizowane na koniec okresu</b>	<b>226 734</b>	<b>-</b>	<b>116 667</b>	<b>-</b>

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

	<b>31.12.2014</b>		<b>31.12.2013</b>	
	<b>Cena realizacji w zł</b>	<b>Liczba opcji</b>	<b>Cena realizacji w zł</b>	<b>Liczba opcji</b>
Data wygaśnięcia				
31/12/2016	9.00	226 734	9.00	116 667

Założenia do modelu Blacka-Scholesa-Mertona:

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
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

## 26.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Jednostki Grupy wypłacają 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.

<b>Nota 26.2 - Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b> <i>dane przekształcone</i>
<b>Zmiany rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych</b>		
<b>Na początek okresu sprawozdawczego</b>	<b>153</b>	<b>196</b>
Utworzenie rezerwy	5	5
Koszty wypłaconych świadczeń		
Rozwiązanie rezerwy		( 48)
Zmiana składu Grupy		
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>158</b>	<b>153</b>
<b>Założenia przyjęte przez aktuarium na dzień bilansowy do wyciszczenia kwoty zobowiązania:</b>		
Stopa dyskontowa (%)	5.93%	5.93%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	3.50%	3.50%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3.50%	3.50%

### 26.3. Świadczenie z tytułu rozwiązania stosunku pracy

W roku 2014 nie wystąpiły świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy, w roku poprzednim świadczenia te wyniosły 975 tys. zł.

## 27 ZAPASY

<b>Nota 27 - Zapasy</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b> <i>dane przekształcone</i>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Materiały (według ceny nabycia)	649	210
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	167 069	103 928
Produkty gotowe:	135 780	115 331
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	136 808	123 098
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	135 841	115 331
Towary	286 663	188 627
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	314 767	224 796
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	281 389	188 627
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>590 160</b>	<b>408 097</b>

W 2014 roku dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów na łączną kwotę 4.430 tys. zł, zaś w 2013 roku na 7.586 tys. zł.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółki Grupy na sfinansowanie projektów deweloperskich są m.in. nieruchomości, na których realizowane są te przedsięwzięcia. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy wynosi 266.393 tys. zł.

## 28 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

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

<b>Nota 28 - Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>
		<i>dane przekształcone</i>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Należności od jednostek powiązanych, w tym:	<b>3 271</b>	<b>1 831</b>
- Należności z tytułu dostaw i usług,	3 267	1 831
- Dochodzone na drodze sądowej		
- Inne	4	
Należności od jednostek stowarzyszonych		
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	<b>34 159</b>	<b>50 099</b>
- Należności z tytułu dostaw i usług	32 211	24 612
- Inne	1 948	25 487
Należności budżetowe		
<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b>37 430</b>	<b>51 930</b>
Odpis aktualizujący należności	17 149	12 353
<b>Należności brutto</b>	<b>54 579</b>	<b>64 283</b>

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

Ryzyko dotyczące należności od Pol-Aqua opisano w nocie 36.

## 29 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.

<b>Nota 29 - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>
		<i>dane przekształcone</i>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Środki pieniężne w banku i w kasie	74 082	29 659
Lokaty krótkoterminowe	6 318	4 611
<b>Razem</b>	<b>80 400</b>	<b>34 271</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych:</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>

		<i>dane przekształcone</i>
Środki pieniężne w banku i w kasie	74 082	29 659
Lokaty krótkoterminowe	6 318	4 611
Kredyty w rachunkach bieżących		
<b>Razem</b>	<b>80 400</b>	<b>34 271</b>
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej		
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem</b>	<b>80 400</b>	<b>34 271</b>

### 30 KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE

#### 30.1. Kapitał podstawowy

<b>Nota 30.1 - Kapitał podstawowy</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Kapitał akcyjny</b>		
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	6 478	6 478
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 2 złote każda	564	564
Akcje zwykłe serii R o wartości nominalnej 2 złote każda	14 000	14 000
<b>Razem</b>	<b>65 266</b>	<b>65 266</b>

<b>Akcje zwykłe wyemitowane i w pełni opłacone</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Na początek okresu sprawozdawczego	65 266	51 266
Wyemitowane w okresie sprawozdawczym		14 000
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>65 266</b>	<b>65 266</b>

W okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. nie nastąpiło 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.

Z dniem 20.12.2013 w Spółce został uruchomiony nowy program przyznawania opcji na akcje, w ramach którego przyznane zostały opcje na objęcie akcji w Spółce (pkt. 26.1).

#### Wartość nominalna akcji

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 2 złote 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 w tabeli poniżej:

Nota 30.1.2 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%
<b>łącznie</b>	<b>32.633.027</b>	<b>65.266.054</b>	<b>100,00%</b>

**30.2. 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.

**30.3. Pozostałe kapitały**

Nota 30.3 - Pozostałe kapitały	Inne całkowite dochody	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>				
<b>Na dzień 01.01.2013</b>				
<b>Na dzień 01.01.2013</b>	<b>269</b>	<b>198 641</b>	<b>29 889</b>	<b>228 799</b>
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego		45 557		45 557
Korekta błędu				
<b>Inne całkowite dochody netto:</b>	<b>( 290)</b>			<b>( 290)</b>
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	( 358)			( 358)
Podatek odroczone z tyt. powyższych korekt	68			68
<b>Pozostałe</b>			<b>234</b>	<b>234</b>
Opcje menedżerskie			234	234

<b>Na dzień 31.12.2013</b>	<b>( 21)</b>	<b>244 198</b>	<b>30 123</b>	<b>274 300</b>
<b>Na dzień 01.01.2014</b>	<b>( 21)</b>	<b>244 198</b>	<b>30 123</b>	<b>274 300</b>
<b>Inne całkowite dochody netto:</b>				
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				
Podatek odroczone z tyt. powyższych korekt				
<b>Pozostałe</b>		<b>22 310</b>		<b>22 310</b>
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego				
Korekta prezentacyjna		( 3 523)		( 3 523)
Opcje menedżerskie		4		4
<b>Na dzień 31.12.2014</b>	<b>( 21)</b>	<b>266 508</b>	<b>30 123</b>	<b>296 610</b>

#### 30.4. Charakter i cel pozostałych kapitałów

##### Kapitał rezerwowy z tytułu różnic kursowych

Saldo kapitału rezerwowego z tytułu różnic kursowych jest korygowane o różnice kursowe wynikające z przeliczenia sprawozdań finansowych zagranicznych jednostek powiązanych.

#### 31 OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI

W poniższych tabelach zaprezentowano saldo i specyfikację zobowiązań finansowych

##### Nota 31 - Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

<b>KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>
		<i>dane przekształcone</i>
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	17 473	66 486
Kredyty odnawialne		
Inne kredyty i pożyczki		
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>102 903</b>	<b>108 278</b>
<b>DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu		
Obligacje	274 254	291 125
Kredyty bankowe i pożyczki:	131 002	133 707
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	<b>405 256</b>	<b>424 832</b>

## Wykaz kredytów na dzień 31.12.2014 r.

z za 2014r. | 136

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
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP	66 100	PLN	62 848	297	WIBOR 3M + marża	2030-12-31	- hipoteka - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzytelności z umów sprzedaży i umów ubezp.
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP	47 433	PLN	34 768	2 277	WIBOR 3M + marża	2025-04-30	- hipoteka - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy - weksel własny in blanco i poręczenie wekslowe wspólnika - zastaw rejestrowy na udziałach spółki - klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego spółki - przelew wierzytelności z przyrzeczonej umowy najmu - blokada środków pieniężnych na rachunku
Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.	Bank Polskiej Spółdzielczości SA	16 200	PLN	15 800	2 840	WIBOR 3M + marża	2019-12-31	- hipoteka - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - poręczenie - weksel
	<b>Razem</b>	<b>164 733</b>		<b>148 474</b>	<b>17 473</b>			



## Wykaz obligacji na dzień 31.12.2014

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 Spółkę Grupy			(905)	(905)			
<b>Razem</b>			<b>359 684</b>	<b>85 430</b>			

\*Obligacje posiadane przez Polnord Finanse Sp. z o.o. Spółka Jawna

## 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
DZ Bank Polska S.A.*	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
BZ WBK S.A.	42 447	PLN	8 089		WIBOR 3M + marża	2015-01-31	- hipoteka kaucyjna - blokada środków na rach. zastrzeżonym - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - zastawy rejestrowe na rachunkach - pełnomocnictwo do rachunków bankowych - Umowa Podporządkowania Pożyczek
	44 800	PLN	6 327	562	WIBOR 3M + marża	2016-12-31	- hipoteka umowna i kaucyjna na nieruchomości - weksel własny in blanco - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale
PKO BP	91 972	PLN	27 994	27 994	WIBOR 3M + marża	2014-11-30	- hipoteka umowna i kaucyjna na nieruchomości - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzytelności z umów sprzedaży i umów ubez.
	66 100	PLN	62 848	-	WIBOR 3M + marża	2030-12-31	- hipoteka umowna i kaucyjna - cesja praw z umów ubezpieczeniowych - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzytelności z umów najmu - poręczenie - cesja praw z gwarancji - weksel

	47 433	PLN	36 095	1 326	WIBOR 3M + marża	2025-04-30	- hipoteka umowna zwykła oraz kaucyjna na nieruchomości - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy - weksel własny in blanco i poręczenie wekslowe współnika - zastaw rejestrowy na udziałach spółki - klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego spółki - przelew wierzytelności z przyrzeczonej umowy najmu - blokada środków pieniężnych na rachunku
	13 247	PLN	12 958	6 522	WIBOR 3M+marża	2015-09-30	- hipoteka - poręczenie - cesja polis ubezp.
Bank Polskiej Spółdzielczości SA	16 200	PLN	16 200	400	WIBOR 3M+marża	2019-12-31	- hipoteka - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - poręczenie - weksel
ALIOR BANK	17 978	PLN	5 620	5 620	WIBOR 1M+marża	2014-09-30	- hipoteka - przelew wierzytelności - poręczenie - cesja polis ubezp.
<b>Razem</b>			<b>200 193</b>	<b>66 486</b>			

**Wykaz kredytów na rachunku bieżącym na dzień 31.12.2013 r.**

Wykaz kredytów w rachunku bieżącym na dzień 31.12.2013							
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
BRE BANK SA*	25 000	PLN	25 000	23 831	WIBOR O/N +marża	2014-06-27	- hipoteka umowna na nieruchomości - weksel własny in blanco
<b>Razem</b>			<b>25 000</b>	<b>23 831</b>			

\* kredyty i pożyczki zaciągnięte przez Polnord SA

**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)			
<b>Razem</b>			<b>309 037</b>	<b>17 912</b>			

Wszystkie obligacje wyemitowane przez Polnord SA.

## 32 REZERWY

## 32.1. Zmiany stanu rezerw

<b>Nota 32.1 - Rezerwy</b>	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	<b>Ogółem</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>							
<b>Na dzień 01.01.2014</b>	153	804	2 507	15 065	41 399	6 495	66 423
Utworzone w ciągu roku obrotowego	6	68	1 698	4 825	1 846	0	8 443
Wykorzystane			( 2 017)		( 5 580)	( 4 434)	( 12 031)
Rozwiązanie				( 266)		( 438)	( 704)
Korekta prezentacyjna				( 714)	( 2 241)	( 1 457)	( 4 412)
<b>Na dzień 31.12.2014</b>	<b>159</b>	<b>872</b>	<b>2 188</b>	<b>18 910</b>	<b>35 424</b>	<b>167</b>	<b>57 719</b>
Krótkoterminowe		872	2 188	18 910	35 424	167	57 560
Długoterminowe	159						159

<b>Nota 32.2 - Rezerwy</b>	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	<b>Ogółem</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>							
<b>Na dzień 01.01.2013</b> <b>Dane opublikowane</b>	196		873	13 860	38 345	6 247	59 521
Korekta błędu		710					710
Konwersja na metodę praw własności				1 767	2 268		4 035
<b>Na dzień 01.01.2013</b>	<b>196</b>	<b>710</b>	<b>873</b>	<b>15 627</b>	<b>40 613</b>	<b>6 247</b>	<b>60 231</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	5	93	2 995	722	1 365	2 650	7 830
Wykorzystane			( 1 361)		( 15)	( 445)	( 1 821)
Rozwiązanie	( 48)				( 564)		( 612)
Korekta prezentacyjna				( 1 284)		( 1 957)	( 3 241)
<b>Na dzień 31.12.2013</b>	<b>153</b>	<b>804</b>	<b>2 507</b>	<b>15 065</b>	<b>41 399</b>	<b>6 495</b>	<b>66 423</b>
Krótkoterminowe		804	2 507	15 065	41 399	6 495	66 270
Długoterminowe	153						153

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 Grupy wypowiedzenie dotychczasowej obowiązującej opłaty przez ANR było nieskuteczne.

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 wynosił 35.424 tys. zł (41.399 tys. zł na 31.12.2013) a odsetek z tytułu zaległości 18.910 tys. zł (15.065 tys. zł na 31.12.2013r).

### 33 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)

Nota 33 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>		
Wobec jednostek powiązanych	8 061	1 260
Wobec jednostek pozostałych	14 726	31 923
<b>Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>	<b>22 787</b>	<b>33 183</b>
<b>Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych</b>		
Podatek VAT	6 928	5 044
Podatek dochodowy od osób fizycznych	136	123
Pozostałe	240	181
<b>Razem zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych</b>	<b>7 305</b>	<b>5 348</b>
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe</b>		
Zaliczka na poczet sprzedaży aktywów finansowych		
<b>Razem</b>		
<b>Pozostałe zobowiązania</b>		
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń		181
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		25
Inne zobowiązania	7 498	115
<b>Razem pozostałe zobowiązania</b>	<b>7 498</b>	<b>321</b>
<b>Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:</b>		
Niewykorzystanych urlopów		
Premii		
Inne	3 613	1 976
<b>Razem rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu</b>	<b>3 613</b>	<b>1 976</b>

**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.

**34 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU****34.1. Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingobiorca**

Nie występują na 31.12.2014 roku.

**34.2. 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:

<b>Nota 34.2 - Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Opłaty minimalne</b>		
W okresie 1 roku		50
W okresie od 1 do 5 lat		
Minimalne opłaty leasingowe ogółem		<b>50</b>
Minus koszty finansowe		( 2)
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych</b>		<b>48</b>
<b>Wartość bieżąca opłat</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
W okresie 1 roku		48
W okresie od 1 do 5 lat		
Minimalne opłaty leasingowe ogółem		48
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych</b>		<b>48</b>

**35 ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE**

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

## 36 SPRAWY SĄDOWE

Poniżej przedstawiono opis istotnych toczących się postępowań na 31.12.2014r. :

- **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 Naczelnego 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 znajdą 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 niezafatwanie 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.

- **Spór o zapłatę czynszu w budynku biurowym Wilanów Office Park – budynek B1 Sp. z o.o.**

Wilanów Office Park - budynek B1 Sp. z o.o. w Gdyni (dawniej: Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.) („Wynajmujący”) zawarł w dniu 27 grudnia 2010 r. ze spółką Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych POL-AQUA S.A. („Najemca”) umowę najmu („Umowa Najmu”) całego budynku biurowego oznaczonego symbolem B1 o pow. najmu 7.277 m<sup>2</sup> w kompleksie Wilanów Office Park w Warszawie, przy ul. Branickiego 15 w Warszawie („Budynek”). Umowa Najmu została zawarta na okres 10 lat. Przed upływem tego terminu, strony przewidziały jedynie możliwość rozwiązania Umowy Najmu za zgodnym porozumieniem stron.

W 2013 roku Najemca zaczął zgłaszać zastrzeżenia do Budynek w zakresie niespełniania założonych kryteriów, z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej od strony wejścia północnego (od ul. Branickiego). W dniu 14 lipca 2013 r. Najemca opuścił Budynek, zaś w dniu 31 października 2013 r. Najemca sformułował pozew o ustalenie nieistnienia stosunku najmu w oparciu o art. 189 k.p.c.

Wynajmujący uznaje Oświadczenie Najemcy za nieskuteczne z następujących względów:

umowa została zawarta na okres 10 lat i to między dwoma profesjonalnymi podmiotami, a w tego typu przypadkach prawo nie pozwala na jednostronne zakończenie stosunku najmu.

Najemca twierdzi, iż po stronie Wynajmującego lub po stronie Polnord SA. istniał obowiązek wybudowania asfaltowej drogi w ulicy Branickiego przylegającej do Budynku od północy, jednakże umowa nie wspomina o takim obowiązku, co więcej stroną Umowy Najmu jest wyłącznie spółka Wilanów Office Park - budynek B 1 Sp. z o.o. a nie Polnord SA,

w chwili zawierania Umowy Najmu Polnord SA nie był już użytkownikiem wieczystym przedmiotowej działki nr 2/53 przeznaczonej pod drogę publiczną, gdyż prawo użytkowania wieczystego tej działki wygasło wcześniej, a jej własność przeszła na m.st. Warszawa, zaś w tej sytuacji decyzja o budowie drogi należała wyłącznie do Gminy Warszawa,

Najemca w chwili zawierania Umowy Najmu był w pełni świadomy, iż do budynku od strony północnej nie prowadzi droga asfaltowa, a mimo to zdecydował się na zawarcie Umowy Najmu, wobec czego zgodnie z art. 694 § 3 k.c. Najemca nie może twierdzić, iż brak tej drogi jest wadą Budynku, o której nie wiedział.

Wszystkie wyżej wskazane okoliczności pozwalają twierdzić, iż Oświadczenie Najemcy było nieskuteczne, a Umowa Najmu trwa nadal, co z kolei jest związane z obowiązkiem comiesięcznego regulowania przez Najemcę czynszów najmu.

W chwili obecnej toczą się dwa postępowania przed Sądem Okręgowym w Warszawie XVI Wydziałem Cywilnym dotyczące przedmiotowej sprawy:

- sprawa z powództwa Najemcy o ustalenie nieistnienia stosunku najmu,
- sprawa z powództwa Wynajmującego o zapłatę czynszu najmu.

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 31.12.2014r. toczyły się postępowania dotyczące wierzytelności Polnord SA, których łączna wartość stanowiła co najmniej 10% kapitału własnego Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2014 wartość należności od Pol-Aqua 13.134 tys. zł.

## 37 GWARANCJE I PORĘCZENIA

### Udzielone, otrzymane poręczenia przez Grupę Kapitałową

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 37.1. 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

**Nota 37.2. 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

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

**Nota 37.3. Zestawienie udzielonych przez Polnord poręczeń w 2013 r.**

Spółka otrzymująca poręczenie	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
<b>Razem</b>		<b>37.849</b>	

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

**Nota 37.4. 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

**38 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 prawny. W toku postępowania organy podatkowe wydały szereg decyzji ustalających i zabezpieczających, od których Spółka wносиła 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 sądowo-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. zakończonego 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. zakończonego 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 uchylecia 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 uchylecia 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 zawieszony 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 wymierzoną i pobraną 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 złożyła wniosek o wznowienie postępowania sądowo administracyjnego zakończony 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 zakończonych 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 Naczelnego Sąd Administracyjny.

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

### 39 ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

<b>Nota 39 - Zobowiązania i aktywa warunkowe</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Zobowiązania warunkowe</b>		
Poręczenie spłaty kredytu*		
<b>Razem zobowiązania warunkowe</b>		
<b>Aktywa warunkowe</b>		
Roszczenia związane z infrastrukturą	182 227	182 227
Roszczenia deliktowe od Miasta Stołecznego Warszawa	123 036	123 036
Pozostałe należności warunkowe	46 400	46 400
<b>Razem aktywa warunkowe</b>	<b>351 663</b>	<b>351 663</b>

\* 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 nocie 36.

#### 40 INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Informację o transakcjach powiązanych ujęto w notach do należności i zobowiązań krótkoterminowych (odpowiednio 28 i 33).

##### 40.1. Transakcje finansowe z podmiotami powiązаныmi

Poniższa tabela przedstawia wartość pożyczek udzielonych wewnątrz Grupy Polnord. Pozycje te zostały odpowiednio wyeliminowane w procesie konsolidacji.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

##### Nota 40.1- Transakcje finansowe z podmiotami powiązаныmi

#### Wykaz należności z tytułu udzielonych pożyczek/przychodów finansowych przez Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Sp. J. na dzień 31.12.2014 r. / Za rok 2014 - do podmiotów powiązanych

	Stan należności	Przychody finansowe
<b>DŁUŻNIK</b>		
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 Żabki Neptun Sp. z o.o.	21 372	981
Polnord Dwa Tarasy Sp. z o.o.	28 915	1 732
Polnord SA	13 641	597
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
<b>Razem</b>	<b>411 524</b>	<b>27 152</b>

**Wykaz należności z tytułu udzielonych pożyczek/przychodów finansowych Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Spółka Jawna na dzień 31.12.2014 r./ Za 2014 r.**

<b>DŁUŻNIK</b>		
<b>Polnord SA Finanse SJ</b>	<b>48 990</b>	<b>2 062</b>

**Wykaz należności z tytułu udzielonych pożyczek/przychodów finansowych Polnord S.A. na dzień 31.12.2014 r. / Za 2014 r.**

<b>DŁUŻNIK</b>		
<b>Stroj-dom</b>	<b>3 544</b>	<b>226</b>

#### 40. 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%.

#### 40.3. 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.

Wykaz transakcji z podmiotami powiązanymi z Prokom Investments SA zawierają poniższe tabele

**Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań z jednostką powiązaną spoza grupy Polnord SA według stanu na dzień 31.12.2014**

<b>Podmiot powiązany</b>	<b>PROKOM INVESTMENTS SA</b>	<b>PROKOM ŚLĄSKA Sp. z o.o.</b>	<b>BIOTON SA</b>	<b>RAZEM</b>
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki				
2. Stan należności krótkoterminowych	<b>50</b>	<b>480</b>		<b>530</b>
a) z tytułu dostaw i usług	50	480		530
b) pozostałe				
3. Inwestycje krótkoterminowe -udzielone pożyczki			7 705	7 705
<b>Razem należności i inwestycje - aktywa</b>	<b>50</b>	<b>480</b>	<b>7 705</b>	<b>8 235</b>
4. Stan Zobowiązań długoterminowych				
a) pożyczki				
b) pozostałe				
5. Stan zobowiązań krótkoterminowych				
a) z tytułu dostaw i usług				
b) pożyczki				

<b>Razem zobowiązania</b>	
---------------------------	--

**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			<b>81</b>
a) produkty				
b) usługi	81			<b>81</b>
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów				
3. Pozostałe przychody operacyjne				
4. Ze sprzedaży środków trwałych				
5. Przychody finansowe			452	<b>452</b>
<b>Razem</b>	<b>81</b>		<b>452</b>	<b>533</b>

**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		<b>440</b>
a) materiałów				
b) usług				
c) pozostałe koszty		440		<b>440</b>
2. Zakupy towarów/innych aktywów				
3. Pozostałe koszty operacyjne	83			<b>83</b>
4. Zakup środków trwałych				
5. Koszty finansowe			49	<b>49</b>
<b>Razem</b>	<b>83</b>	<b>440</b>	<b>49</b>	<b>572</b>

**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	<b>620</b>	<b>424</b>	<b>49</b>	<b>1 093</b>
a) z tytułu dostaw i usług	620	424	49	<b>1 093</b>
b) pozostałe				-
3. Inwestycje krótkoterminowe -udzielone pożyczki				-
<b>Razem należności i inwestycje - aktywa</b>	<b>620</b>	<b>424</b>	<b>49</b>	<b>1 093</b>
4. Stan Zobowiązań długoterminowych				-
a) pożyczki				-
b) pozostałe				-
5. Stan zobowiązań krótkoterminowych	<b>1 260</b>	-	-	<b>1 260</b>

a) z tytułu dostaw i usług	1 260			1 260
b) pożyczki				-
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>1 260</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 260</b>

#### 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
<b>Razem</b>	<b>1 505</b>	<b>-</b>	<b>1 548</b>	<b>3 053</b>

#### 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
<b>Razem</b>	<b>6 437</b>	<b>441</b>	<b>-</b>	<b>6 878</b>

#### 40.4. Podmioty powiązane osobowo

Nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi osobowo, które wymagałyby ujawnienia.

#### 40.5. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

W 2014 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu.

#### 40.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W 2014 roku w Grupie nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu spółek Grupy.

## 40.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Nota 40.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	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
<b>Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej</b>	<b>2 893</b>	<b>2 939</b>
Zarząd	2 893	2 939
Rada Nadzorcza	233	257
<b>Razem</b>	<b>3 126</b>	<b>3 196</b>

Różnica pomiędzy wartością wynagrodzeń Zarządu wskazaną w niniejszej nodzie a danymi zaprezentowanymi w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Polnord SA wynika z uwzględnienia w nodzie 40.7 narzutów na wynagrodzenia.

## 41 CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

## 41.1. Czynniki ryzyka finansowego

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, obligacje i leasing finansowy. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa 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 Spółki Grupy nie zawierają transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy 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.

## 41.2. Ryzyko kredytowe

Aktywami finansowymi Grupy, 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 Grupy, który polega na realizowaniu stosunkowo niewielkiej liczby kontraktów o dużych wartościach.

Zdaniem Zarządu jednostki dominującej, ryzyko kredytowe, na jakie narażona jest Grupa, zostało poprawnie ocenione. Zostało ono odzwierciedlone w księgach poprzez dokonanie stosownych odpisów od należności.

### 41.3. 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, USD i RUB przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z należnościami, zobowiązaniami i pożyczkami w walutach obcych).

#### Nota 41.3 - 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	0
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	0
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	0
powiększenie o 10%	80	110%	89	9
powiększenie o 20%	71	120%	89	18

### 41.4. Ryzyko stopy procentowej

Grupa 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 Grupa 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 Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2014, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Niezależnie od obecnej sytuacji Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

Oprocentowanie kredytów i obligacji zamieszczono w nocie 31.



W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

**Nota 41.4.1 - Ryzyko stopy procentowej - struktura wiekowa**

**Stan na 31.12.2014**

	<1 Rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Razem
<b>Oprocentowanie zmienne</b>							
Kredyt w rachunku bieżącym							
Kredyty bankowe	17 473	30 268	7 870	8 757	9 614	74 493	148 475
Udział w kredycie/pożyczce przez wspólne przedsięwzięcie							
Obligacje	85 430	186 950	87 304				359 684
Kredyt odnawialny							
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i innych umów z opcją wykupu							
<b>Razem</b>	<b>102 903</b>	<b>217 218</b>	<b>95 174</b>	<b>8 757</b>	<b>9 614</b>	<b>74 493</b>	<b>508 159</b>

**Nota 41.4.1 - Ryzyko stopy procentowej - struktura wiekowa**

**Stan na 31.12.2013**

	<1 Rok	1–2 lat	2-3 lat	3-4 lat	4-5 lat	>5 lat	Razem
<b>Oprocentowanie zmienne</b>							
Kredyt w rachunku bieżącym							
Kredyty bankowe	23 832						23 832
Obligacje	66 486	20 976	12 035	7 910	8 797	83 989	200 193
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i innych umów z opcją wykupu	17 912	89 500	201 625				309 037
	48						48
<b>Razem</b>	<b>108 278</b>	<b>110 476</b>	<b>213 660</b>	<b>7 910</b>	<b>8 797</b>	<b>83 989</b>	<b>533 110</b>

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej

**41.5. Ryzyko związane z płynnością**

Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez utrzymywanie odpowiednich sald środków pieniężnych i zbywalnych papierów wartościowych, a także zapewnienia niezbędnych środków finansowania w postaci linii kredytowych. Celem Grupy jest zapewnienie takiego poziomu finansowania, który jest wystarczający z punktu widzenia realizowanej działalności.

#### 41.6. Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Grupa 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 Grupy nie zmieniła się od 2013 roku.

Struktura kapitałowa Grupy obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty (ujawnione w nocie nr 31 oraz 41.4), środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe, zysk zatrzymany i udziały niedające kontroli (ujawnione odpowiednio w Notach od 29 do 30).

<b>Nota 41.6 - Zarządzanie ryzykiem kapitałowym</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013</b>
		<i>dane przekształcone</i>
Kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz zobowiązania z tytułu emisji papierów dłużnych	508 159	533 110
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	( 80 400)	( 34 271)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>427 759</b>	<b>498 839</b>
<b>Aktywa warunkowe</b>		
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 067 382	1 052 276
Kapitał i zadłużenie netto	1 495 141	1 551 115
<b>Wskaźnik dźwigni (%)</b>	<b>28.6%</b>	<b>32.2%</b>

Wskaźnik dźwigni na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił 28,6% i uległ polepszeniu w stosunku do lat poprzednich głównie dzięki wykupowi obligacji

## 42 INSTRUMENTY FINANSOWE

Poniższa tabela przedstawia przyporządkowanie pozycji bilansowych i wynikowych do odpowiednich kategorii instrumentów finansowych:

## Pozycje aktywów i pasywów w podziale na kategorie instrumentów finansowych na dzień 31.12.2014

Klasy instrumentów finansowych	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 kosztu	Poza MSR 39	Ogółem
Aktywa finansowe			553				553
Należności długoterminowe			107 703				107 703
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			35 482			1 948	37 430
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			74 821				74 821
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			80 400				80 400
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>			<b>298 960</b>			<b>1 948</b>	<b>300 908</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					405 256		405 256
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					30 285		30 285
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					17 473		17 473
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					85 430		85 430
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>					<b>538 444</b>		<b>538 444</b>

**Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych za rok 2014**

	<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</b>	<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS</b>	<b>Pożyczki i należności</b>	<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS</b>	<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>	<b>Ogółem</b>
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek			4 836		( 26 028)	<b>( 21 192)</b>
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych			( 4 215)			<b>( 4 215)</b>
Rozwiązanie / (utworzenie) odpisów aktualizujących						
Dywidendy otrzymane						
Zyski /(straty) z tytułu wyceny						
Zyski /(straty) ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych						
<b>Ogółem</b>			<b>621</b>		<b>( 26 028)</b>	<b>( 25 407)</b>

**Pozycje aktywów i pasywów w podziale na kategorie instrumentów finansowych na dzień 31.12.2013**

Klasy instrumentów finansowych	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 kosztu	Poza MSR 39	Ogółem
Aktywa finansowe			127				127
Należności długoterminowe			103 846				103 846
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			51 930				51 930
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe			100 404				100 404
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			34 271				34 271
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>			<b>290 578</b>				<b>290 578</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					424 833		424 833
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					33 504		33 504
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					66 486		66 486
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					41 791		41 791
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>					<b>566 614</b>		<b>566 614</b>

**Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych za rok 2013**

	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 kosztu	Ogółem
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek			6 533		( 32 472)	( 25 939)
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych			( 2 379)			( 2 379)
Rozwiązanie / (utworzenie) odpisów aktualizujących						
Dywidendy otrzymane						
Zyski /(straty) z tytułu wyceny						
Zyski /(straty) ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych						
<b>Ogółem</b>			<b>4 154</b>		<b>( 32 472)</b>	<b>( 28 318)</b>

#### 42.1. Wartości godziwe

W okresie od 01.01.2014 r. do 31.12.2014r. nie wystąpiły różnice pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą instrumentów finansowych Grupy.

#### 42.2. Rachunkowość zabezpieczeń

W roku obrotowym 2014 ani w roku 2013 Spółki Grupy nie zawarły transakcji obligujących do stosowania rachunkowości zabezpieczeń.

### 43 STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Zatrudnienie w Grupie kształtowało się następująco:

<b>Nota 43 - Struktura zatrudnienia</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>	<b>Stan na 31.12.2013 dane przekształcone</b>
Zarząd Jednostki	2	2
Administracja	40	42
Dział sprzedaży	9	2
Pozostali	14	15
<b>Razem</b>	<b>65</b>	<b>61</b>

### 44 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.

#### 45 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 SKONSOLIDOWANEGO 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 § 92 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej POLNORD oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej POLNORD 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 § 92 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

**Piotr Wesółowski**

**Tomasz Sznajder**

**Prezes Zarządu**

**Wiceprezes Zarządu**

F. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2014 ROKU  
DO DNIA 31 GRUDNIA 2014 ROKU

**GRUPA KAPITAŁOWA POLNORD S.A.  
GDYNIA, ULICA ŚLĄSKA 35/37**

**SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK OBROTOWY 2014**

**WRAZ  
Z OPINIĄ BIEGŁEGO REWIDENTA  
I  
RAPORTEM Z BADANIA**

## SPIS TREŚCI

<b>OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....</b>	<b>3</b>
<b>RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A. ZA ROK OBROTOWY 2014.....</b>	<b>5</b>

<b>I. INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>5</b>
1. Dane identyfikujące badaną Spółkę Dominującą.....	5
2. Struktura Grupy Kapitałowej .....	5
3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy.....	7
4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie.....	7
5. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki Dominującej .....	8
<b>II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ.....</b>	<b>9</b>
<b>III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE .....</b>	<b>10</b>
1. Informacje na temat badanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	10
2. Dokumentacja konsolidacyjna .....	10
3. Kompletność i poprawność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.....	11
<b>IV. UWAGI KOŃCOWE.....</b>	<b>12</b>

### **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY 2014**

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
3. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
5. Informacje dodatkowe obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości  
oraz inne informacje objaśniające

### **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY 2014**

## **OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

### **Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Grupy Kapitałowej Polnord S.A.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord S.A. (zwanej dalej „Grupą Kapitałową”), w której jednostką dominującą jest POLNORD S.A. (zwana dalej „Spółką Dominującą”) z siedzibą w Gdyni przy ulicy Śląskiej 35/37. Na sprawozdanie to składają się: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowane 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.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej.

Zarząd Spółki Dominującej oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego z przyjętymi przez Grupę Kapitałową zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

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 skonsolidowanego 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 Dominującą oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej 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,
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Spółkę Dominującą oraz jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za poprzedni rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku było przedmiotem badania przez inny podmiot uprawniony, który dnia 21 marca 2014 wydał opinię ze zwróceniem uwagi. Zwrócenie uwagi dotyczyło rozpoznania przychodu z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 38.934 tys. złotych oraz istotnych wartości szacunkowych i zobowiązań warunkowych.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej 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 skonsolidowanego 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 SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.  
ZA ROK OBROTOWY 2014**

## I. INFORMACJE OGÓLNE

### 1. Dane identyfikujące badaną Spółkę Dominującą

Spółka Dominująca działa pod firmą POLNORD S.A. (dalej „Spółka Dominująca”). Siedzibą Spółki jest Gdynia, ul. Śląska 35/37.

Spółka Dominująca prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej. Spółka Dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ VIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Gdańsku pod numerem KRS 0000041271.

Spółka Dominująca działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Kapitał zakładowy Spółki Dominującej 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 skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień wydania opinii wchodził:

- Piotr Wesołowski – Prezes Zarządu,
- Tomasz Sznajder – Wiceprezes Zarządu.

### 2. Struktura Grupy Kapitałowej

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2014 roku objęte zostały następujące spółki:

- a) Spółka Dominująca – POLNORD S.A.

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Spółki Dominującej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 roku. W wyniku przeprowadzonego badania wydaliśmy w dniu 23 marca 2015 roku opinię bez zastrzeżeń.

- b) Spółki objęte konsolidacją metodą pełną:

Nazwa i siedziba Spółki	Udział w kapitale (w %)	Podmiot przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego i rodzaj wydanej opinii	Dzień bilansowy konsolidowanej jednostki
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	100%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	31grudzień 2014
Polnord - Apartamenty Sp. z o.o.	100%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	31grudzień 2014
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	100%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	31grudzień 2014

Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.	100%	Nie badano	31grudzień 2014
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	100%	Nie badano	31grudzień 2014
Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o.	100%	Nie badano	31grudzień 2014
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	100%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	31grudzień 2014
Wilanów Office Park - budynek B1 Sp. z o.o.	100%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	31grudzień 2014
Wilanów Office Park - budynek B3 Sp. z o.o.	100%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	31grudzień 2014
Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	100%	Nie badano	31grudzień 2014
Polnord Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna	100%	Nie badano	31grudzień 2014
Polnord Spółka Akcyjna Finanse Spółka jawna	100%	Nie badano	31grudzień 2014
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	100%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	31grudzień 2014
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	100%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	31grudzień 2014
Polnord Marketing Sp. z o.o.	100%	Nie badano	31grudzień 2014
Stroj Dom ZSA (Rosja)	100%	Nie badano	31grudzień 2014
10 H Sp. z o.o.	100%	Nie badano	31grudzień 2014
SPV 1 Sp. z o.o.	100%	Nie badano	31grudzień 2014

c) Spółki objęte konsolidacją metodą praw własności:

<b>Nazwa i siedziba Spółki</b>	<b>Udział w kapitale (w %)</b>	<b>Podmiot przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego i rodzaj wydanej opinii</b>	<b>Dzień bilansowy konsolidowanej jednostki</b>
Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	50%	Nie badano	31grudzień 2014
Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	50%	Nie badano	31grudzień 2014
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	50%	Nie badano	31grudzień 2014
Stacja Kazimierz I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	50%	Nie badano	31grudzień 2014
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	50%	Nie badano	31grudzień 2014
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	49%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	31grudzień 2014

FPP Powsin Sp. z o.o. (udział pośredni przez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.)	49%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	31 grudzień 2014
Osiedle Innowa Sp. z o.o. (udział pośredni przez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.)	49%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	31 grudzień 2014
FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o. (udział pośredni przez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.)	49%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.	31 grudzień 2014
Korporacja Budowlana Dom S.A.	19,17%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. Opinia ze zwróceniem uwagi	31 grudzień 2014

### **3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Działalność Grupy Kapitałowej w 2013 roku zamknęła się zyskiem netto w wysokości 4.758 tys. zł. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2013 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony BDO Sp. z o.o. Biegły rewident w dniu 21 marca 2014 roku wydał o tym sprawozdaniu opinię z zastrzeżeniami.

Walne Zgromadzenie zatwierdzające skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 odbyło się w dniu 14 maja 2014 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2013 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 11 czerwca 2014 roku.

### **4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie**

Wyboru podmiotu uprawnionego dokonała Rada Nadzorcza. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 22 lipca 2014 roku, zawartej pomiędzy Spółką Dominującą 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Piotra Świętochowskiego (nr ewidencyjny 90039) w siedzibie Spółki Dominującej w dniach 24 listopada do 28 listopada 2014 roku, od 9 lutego do 13 lutego 2015 roku oraz poza siedzibą Spółki Dominującej 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.

## **5. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki Dominującej**

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 Dominującej z dnia 23 marca 2015 roku.

## II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Poniżej zaprezentowane są podstawowe wielkości ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz wskaźniki finansowe opisujące wynik finansowy Grupy Kapitałowej, 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	183 188	196 707
Koszty działalności operacyjnej	(170 372)	(198 725)
Wynik na działalności operacyjnej	23 756	(22 615)
Zysk (strata) netto	20 457	(41 120)

### Podstawowe dane finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej (w tys. zł)

Zapasy	590 160	408 097
Należności z tytułu dostaw i usług	37 430	51 930
Aktywa obrotowe	793 096	606 458
Suma aktywów	1 773 104	1 746 561
Kapitał (fundusz) własny	1 067 382	1 052 276
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym krótkoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne)	298 898	264 082
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	30 286	33 504
Suma zobowiązań i rezerw na zobowiązania	705 722	694 285

### Wskaźniki rentowności i efektywności

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
– rentowność sprzedaży	13%	-11%
– rentowność netto kapitału własnego	2%	-4%
– wskaźnik rotacji majątku	0,10	0,11
– wskaźnik rotacji należności w dniach	88	172
– wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	67	56
– wskaźnik rotacji zapasów w dniach	1055	807

### Płynność/Kapitał obrotowy netto

– stopa zadłużenia	40%	40%
– stopień pokrycia majątku kapitałem własnym	60%	60%
– kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	494 197	342 376
– wskaźnik płynności	2,65	2,30
– wskaźnik podwyższonej płynności	0,68	0,75

\*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 wskaźników rotacji zobowiązań i zapasów,
- stabilizacja zadłużenia Spółki na poziomie z roku ubiegłego,
- wzrost kapitału obrotowego netto,

- wzrost wskaźnika płynności,
- spadek wskaźnika podwyższonej płynności.

### III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

#### 1. Informacje na temat badanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku i obejmuje:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1.773.104 tys. zł,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujący zysk netto w kwocie 20.457 tys. zł,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujący całkowity dochód ogółem w kwocie 10.506 tys. zł,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 15.106 tys. zł,
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 46.129 tys. zł,
- informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Badanie objęło okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku i polegało głównie na:

- badaniu prawidłowości i rzetelności przygotowanego przez Zarząd Spółki Dominującej skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- badaniu dokumentacji konsolidacyjnej,
- ocenie prawidłowości zastosowanych w trakcie konsolidacji metod i procedur konsolidacyjnych,
- przeglądzie sporządzonych przez innych biegłych rewidentów opinii i raportów z badania sprawozdań finansowych spółek zależnych i stowarzyszonych, podlegających konsolidacji.

#### 2. Dokumentacja konsolidacyjna

Spółka Dominująca przedstawiła dokumentację konsolidacyjną obejmującą:

- sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym,
- sprawozdania finansowe jednostek podporządkowanych dostosowane do zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy konsolidacji,
- sprawozdania finansowe jednostek podporządkowanych przeliczane na walutę polską,
- korekty i wyłączenia dokonywane w celu konsolidacji, niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- obliczenia wartości godziwej aktywów netto jednostek podporządkowanych,

- obliczenia wartości firmy oraz zysku z tytułu okazijnego nabycia, jak również odpisów wartości firmy z tytułu utraty wartości,
- obliczenia różnic kursowych z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek podporządkowanych, wyrażonych w walutach obcych.

Konsolidacja sprawozdań Grupy Kapitałowej, w odniesieniu do jednostek zależnych, została przeprowadzona metodą pełną przez sumowanie w pełnej wysokości wszystkich odpowiednich pozycji sprawozdań finansowych Spółki Dominującej i jednostek zależnych objętych konsolidacją.

W odniesieniu do jednostek stowarzyszonych zastosowano metodę praw własności. Wartość udziału Spółki Dominującej w jednostce stowarzyszonej skorygowano o przypadające na rzecz Spółki Dominującej zwiększenia lub zmniejszenia kapitału własnego jednostki stowarzyszonej, które nastąpiły w ciągu okresu objętego konsolidacją oraz pomniejszono o należne od tych jednostek dywidendy.

Spółka Dominująca sporządzająca sprawozdanie skonsolidowane nie stosowała istotnych uproszczeń i odstępstw od przyjętych zasad konsolidacji w stosunku do kontrolowanych jednostek.

### **3. Kompletność i poprawność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej**

Spółka Dominująca potwierdziła kontynuację działalności przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Istotne zasady wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opisane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Spółka Dominująca sporządziła dodatkowe informacje i objaśnienia w postaci not tabelarycznych do poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz opisów słownych zgodnie z zasadami zawartymi w MSSF.

Zarząd Spółki Dominującej sporządził i załączył do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2014. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane przez art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenie 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). Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

#### **IV. UWAGI KOŃCOWE**

##### Oświadczenia Zarządu

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident otrzymali od Zarządu Spółki Dominującej pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż Grupa Kapitałowa przestrzegала 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