



POLNORD SA

RAPORT ROCZNY

ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2015 ROKU

ZAWIERAJĄCY

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z

MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

GDYŃIA, 21 MARCA 2016 R.

NA RAPORT ROCZNY SKŁADA SIĘ:

- A. LIST PREZESA ZARZĄDU
- B. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI POLNORD SA W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU
- C. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
- D. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO POLNORD SA ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU
- E. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH
- F. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO POLNORD SA ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU

A. LIST PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Państwo,

Rok 2015 był okresem dobrej koniunktury w branży deweloperskiej. Czynnikiem stymulującym popyt były wciąż rekordowo niskie stopy procentowe kredytów i lokat terminowych, skłaniające do inwestycji w mieszkanie zamiast wykorzystania bankowych form lokowania kapitału. Pozytywny wpływ miała także dostępność kredytów hipotecznych z 10-procentowym wkładem własnym czy utrzymujące się na stabilnym poziomie ceny mieszkań. Dla rozwoju rynku mieszkaniowego w minionym roku duże znaczenie miał program MdM, który pozwolił w dużej mierze zniwelować konsekwencje wprowadzenia rekomendacji S III. Rozszerzenie zasad jego funkcjonowania od września 2015 r. z jednej strony zwiększyło zainteresowanie lokalami dostępnymi z rządową dopłatą, z drugiej jednak wywołało konieczność dystrybucji dostępnych środków pomiędzy rynek pierwotny i wtórny.

W zmieniającym się otoczeniu rynkowym Polnord utrzymuje się na znaczącej pozycji wśród deweloperów notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, należy jednak przyznać, że na chwilę obecną Spółka nie wykorzystuje w pełni swojego potencjału. Na koniec analizowanego okresu Grupa Kapitałowa Polnord była w trakcie wykonywania 17 projektów mieszkaniowych realizowanych przez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane. Łączna powierzchnia użytkowa lokali realizowanych projektów deweloperskich wynosząca 91,5 tys. m² pozwala na wybudowanie 1.720 lokali. Na dzień 31.12.2015 r. w ofercie Grupy znajdowało się 1.357 lokali.

W 2015 roku Grupa Kapitałowa Polnord osiągnęła sprzedaż lokali na poziomie 1.054 lokale netto. Począwszy od IV kwartału 2015 r. wyniki te są wykazywane proporcjonalnie do udziału Grupy w przedsięwzięciach prowadzonych wspólnie z podmiotami współkontrolowanymi, tak aby urealnić jej osiągnięcia. Raportowane za 2015 rok wyniki finansowe obciążone są zdarzeniami o charakterze jednorazowym w postaci odpisów aktualizujących wartość aktywów oraz utworzonymi rezerwami - łącznie korekty ujęte w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym wyniosły 356 mln zł. To pierwsze z wielu zmian, które jako Zarząd podejmujemy z zamiarem uwolnienia potencjału, który niewątpliwie tkwi w Grupie, a który pozostaje nie do końca wykorzystany.

Aktualnie opracowana została strategia Spółki, która obowiązywać będzie w latach 2016-2019. Jej nadrzędnym celem będzie generowanie możliwie najwyższej wartości dla Akcjonariuszy w średnim okresie m.in. poprzez koncentrację na projektach deweloperskich o wysokiej rentowności oraz skorelowanie poziomu zadłużenia z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi. Jestem przekonany, że realizacja założeń Strategii doprowadzi do dynamicznego rozwoju działalności Grupy Kapitałowej Polnord, umocnienia jej pozycji na rynku, a także umożliwi rozpoczęcie wypłacania dywidendy. W imieniu Zarządu oraz własnym dziękuję za zaangażowanie oraz zaufanie, jakim obdarzyli Polnord Akcjonariusze i Klienci i zapraszam do zapoznania się z Raportem Rocznym za 2015 r.

Z wyrazami szacunku,

Dariusz Krawczyk

Prezes Zarządu Polnord SA

B. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI POLNORD SA W OKRESIE OD 1
STYCZNIA 2015 ROKU DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU

SPIS TREŚCI

I	INFORMACJE OGÓLNE	8
1.	WPROWADZENIE – INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE	9
2.	OTOCZENIE RYNKOWE	10
3.	STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	11
4.	WYBRANE DANE FINANSOWE	12
5.	POLITYKA DYWIDENDY	12
6.	SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	13
7.	WŁADZE SPÓŁKI	17
8.	WYNAGRODZENIE I NAGRODY PIENIĘŻNE WYPŁACONE, NALEŻNE ZARZĄDOWI I RADZIE NADZORCZEJ SPÓŁKI	23
9.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	24
II	DZIAŁALNOŚĆ POLNORD SA	30
1.	PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	30
2.	UZALEŻNIENIE SPÓŁKI OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	30
3.	SPRZEDAŻ GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ PROJEKTY ROZPOCZĘTE W 2015 ROKU	30
4.	PROJEKTY PLANOWANE DO URUCHOMIENIA	34
III	INFORMACJE FINANSOWE	36
1.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – KOMENTARZ	36
2.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	37
3.	CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	39
4.	RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	39
5.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	39
IV	POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	40
1.	INNE ISTOTNE WYDARZENIA W ROKU 2015	40
2.	TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	42
3.	INFORMACJA O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ ZALĘŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	47
4.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	47
5.	ZADŁUŻENIE POLNORD SA	48
6.	INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH KREDYTOWYCH	49

7.	INFORMACJE O UDZIELONYCH, OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH ORAZ GWARANCJACH	49
8.	INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK	50
9.	OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	52
10.	INFORMACJĘ O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH	52
11.	INFORMACJE O ODDZIAŁACH	52
12.	INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	52
13.	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PRZYSZŁOŚCI	52
14.	ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	53
15.	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	54
V	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	55
1.	ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY	55
2.	ZAKRES, W JAKIM SPÓŁKA ODSTĄPIŁA OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ TEGO ODSTĄPIENIA	55
3.	SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA	56
4.	SKŁAD OSOBOWY, JEGO ZMIANY W OKRESIE I ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW	58
5.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	62
6.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE ZNACZNE PAKIETY AKCJI	64
7.	POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE	67
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	67
9.	OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI	67
10.	ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI	68

I INFORMACJE OGÓLNE

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

Określenie „Raport” odnosi się do niniejszego Raportu rocznego Polnord SA za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r., zaś „Sprawozdanie Zarządu” dotyczy Sprawozdania Zarządu z działalności Polnord SA w okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r., a „Sprawozdanie finansowe” oznacza Sprawozdanie finansowe Polnord SA za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

W dniu 03.08.2015 r. zostało wydane postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o dokonaniu z dniem 03.08.2015 r. wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego połączenia Polnord („Spółka Przejmująca”) z następującymi spółkami w 100% zależnymi: Polnord Marketing Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni oraz 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Spółki Przejmowane”).

W związku z połączeniem Polnord SA ze spółkami Polnord Marketing Sp. z o.o. oraz 10H Sp. z o.o. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie), jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane porównywalne tzw. „dane połączone” określone w taki sposób jakby połączenie miało miejsce na początek poprzedniego roku obrotowego. Połączenie spółek nastąpiło metodą łączenia udziałów. Udział Polnord SA w kapitale wchłoniętych spółek wynosił 100%. Zasadniczym celem połączenia spółek było uproszczenie struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej Polnord i w konsekwencji poprawa efektywności procesu zarządzania działalnością Grupy oraz obniżenie kosztów ogólnego zarządu.

Ponadto Sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe Polnord SA oraz ujmuje aktywa finansowe, przychody i koszty Polnord SA Finanse SJ za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2015 r. i okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2014 r. i za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r., jak i na dzień 01.01.2014 r. Zmiana prezentacyjna w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Polnord SA nastąpiła w 2014 roku. Zgodnie z przeprowadzoną przez Spółkę analizą aportu aktywów (pożyczek udzielonych) przez Polnord SA do Polnord SA Finanse SJ pod kątem ujęcia zgodnie z MSR 39 (par. 20), w momencie przekazania aktywów nie nastąpiła utrata kontroli nad tymi aktywami przez Polnord SA. W związku z powyższym pożyczki te i związane z nimi korzyści powinny w dalszym ciągu być prezentowane w sprawozdaniu finansowym Polnord SA. Spółka Polnord SA Finanse SJ weszła w skład Grupy Kapitałowej Polnord w roku 2013. Spółka Polnord SA Finanse SJ pełni funkcję centrum finansowania Grupy Kapitałowej Polnord, tj. udziela pożyczek spółkom z Grupy i optymalizuje przepływy finansowe pomiędzy nimi.

Dla uzyskania pełnego obrazu działalności Polnord SA, niniejszy Raport winien być analizowany łącznie ze Skonsolidowanym Raportem Rocznym za 2015 r.

1. WPROWADZENIE – INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE

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. Aktualnie Spółka wchodzi w skład indeksu sWIG 80 oraz WIG-Deweloperzy.

Począwszy od 2007 roku podstawowym przedmiotem działalności Grupy Polnord jest realizacja, poprzez spółki celowe zawiązywane przez Polnord samodzielnie lub z partnerami, projektów deweloperskich. Grupa Polnord prowadzi działalność przede wszystkim na terenie Warszawy, Trójmiasta, Olsztyna, Szczecina, Łodzi i Wrocławia.

Polnord świadczy usługi zarządzania projektami deweloperskimi na rzecz spółek z Grupy Kapitałowej Polnord, na podstawie zawartych ze spółkami umów o świadczenie ww. usług.

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

Grupa Polnord posiada jeden z większych, wśród polskich deweloperów, banków ziemi, w skład którego wchodzi atrakcyjne nieruchomości zlokalizowane w największych polskich aglomeracjach (m.in. Warszawa, Trójmiasto, Łódź i Szczecin). W ostatnich latach, w oparciu o posiadane wieloletnie doświadczenie, Polnord poprzez spółki celowe w 100% zależne, zrealizował projekty mieszkaniowe m.in. w następujących lokalizacjach:

- Warszawa: Grupa Polnord jest jednym z deweloperów realizujących budowę nowej dzielnicy Warszawy („Miasteczko Wilanów”), na terenie której zamieszka ok. 35-50 tys. mieszkańców. Jest to jeden z najbardziej prestiżowych i wymagających projektów inwestycyjnych realizowanych na terenie Polski, uznany przez Urban Land Institute w 2010 r. za jedną z pięciu najlepszych inwestycji na świecie. Dotychczas, w ramach Miasteczka Wilanów, Grupa Polnord zrealizowała m.in. następujące projekty mieszkaniowe: „Królewskie Przedmieście” w Alei Rzeczypospolitej (443 lokale), „Kryształ Wilanowa” przy ul. Klimczaka (95 lokali), „Śródmieście Wilanów” bud. A, C oraz bud. D przy ul. Kazachskiej (łącznie 520 lokali);
- Żąbki k. Warszawy: „Neptun I (Etap I)” (109 lokali); „Neptun I (Etap II)” (105 lokali);
- Sopot: „Sopocka Rezydencja” (162 apartamenty);
- Gdańsk: „Ostoja Myśliwska” (242 lokale); „2 Potoki Etap I-III” (480 lokali); „Dwa Tarasy” Etap I (162 lokale), Etap II (172 lokale);
- Gdynia: „Brama Sopocka I” (54 lokale);
- Olsztyn: „Osiedle Tęczowy Las” bud. 1-5 (436 lokali) oraz bud. 6 (149 lokali);
- Łódź: „City Park” Etap I-III (235 lokali); „City Park” Etap IV bud. A5 (94 lokale);
- Szczecin: „Ku Słońcu” Etap I, II (bud. 1, 2) (539 lokali);
- Polnord jest również podmiotem odpowiedzialnym za realizację kompleksu biurowego „Wilanów Office Park”, w ramach którego zrealizowane zostały dwa nowoczesne budynki biurowe o łącznej powierzchni 17.290 m².

W 2015 r. Grupa uruchomiła realizację 13 projektów, stanowiących głównie kolejne etapy już realizowanych projektów, w ramach których wybudowanych zostanie 1.249 lokali w Warszawie, Trójmieście, Łodzi, Szczecinie, Olsztynie i Wrocławiu, o łącznej powierzchni użytkowej (PUM) 66.209 m².

Na koniec 2015 roku Polnord, poprzez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane, był w trakcie realizacji 17 projektów mieszkaniowych, przedstawionych w tabeli 12, w ramach których zostanie wybudowanych 1.720 mieszkań, o łącznej powierzchni PUM wynoszącej 91.416 m².

W okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały netto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych):

- a) 1.319 lokali (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 1.054 lokali (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym Grupy za 2015 r. wyniosła 990 szt. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

W 2016 roku Grupa planuje uruchomić 15 inwestycji, z których 12 stanowi kolejne etapy już realizowanych projektów. Nowe projekty będą realizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Trójmieście, Olsztynie, Szczecinie i Wrocławiu. Projekty planowane do uruchomienia stwarzają potencjał do rozszerzenia oferty o 1.556 lokali, o łącznej powierzchni PUM wynoszącej 84.841 m².

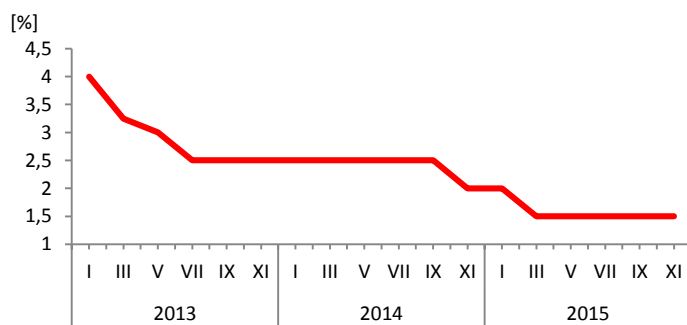
2. OTOCZENIE RYNKOWE

Rok 2015 r. to kolejny dobry rok dla rynku mieszkaniowego w Warszawie, Trójmieście, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi, pod względem skali sprzedaży i wprowadzonych do sprzedaży mieszkań. Sprzedaż lokali wzrosła o 20% w porównaniu z 2014 rokiem i wyniosła 51,8 tys. mieszkań. W IV kwartale 2015 r. sprzedano ponad 14,4 tys. lokali, a w analogicznym okresie 2014 roku – 11,2 tys. W 2015 roku do sprzedaży, na wyżej wskazanych rynkach, wprowadzonych zostało 51,9 tys. lokali.

Czynnikami stymulującymi popyt na rynku nieruchomości były m. in.:

- (i) dostępność kredytów z 10% wkładem własnym,
- (ii) nowe zasady udzielania dopłat do programu Mieszkanie dla Młodych („Program MdM”),
- (iii) niskie stopy procentowe (kredytów hipotecznych i lokat terminowych),
- (iv) stabilne ceny lokali,
- (v) oferta dostosowana do potrzeb nabywców,
- (vi) rachunki powiernicze, zapewniające poczucie bezpieczeństwa nabywcom,
- (vii) inwestowanie w mieszkania na wynajem.

Wykres 1. Stopa referencyjna NBP w latach 2013-2015



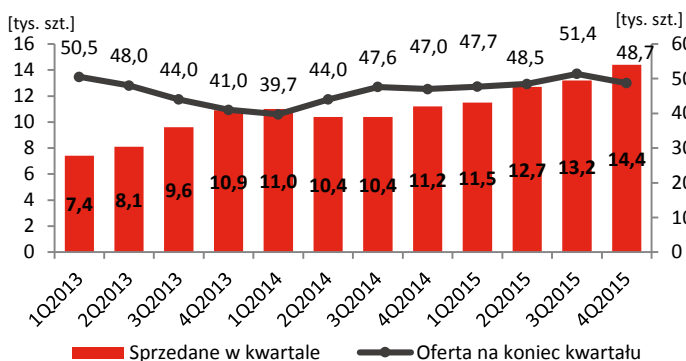
W 2015 r. na rynek mieszkaniowy istotny wpływ miał Program MdM, który zniwelował konsekwencje wprowadzonej w życie Rekomendacji S III. W IV kwartale 2015 r. liczba złożonych wniosków o rządowe wsparcie w ramach Programu MdM wzrosła w porównaniu do poprzedniego kwartału na rynku wrocławskim, krakowskim, gdańskim i warszawskim o ok. 45%, a na rynku poznańskim o 33%. Spadek liczby wniosków odnotowano tylko na rynku łódzkim.

Źródło: NBP

Od września 2015 roku zostały wprowadzone nowe zasady funkcjonowania Programu MdM. Istotną zmianą, z perspektywy deweloperów, jest wprowadzenie do objęcia wsparciem finansowym transakcji na rynku wtórnym. W najbliższej przyszłości wpływ Programu MdM na rynek pierwotny będzie tracił na znaczeniu na skutek konieczności podziału środków na dopłaty między rynek pierwotny i wtórny oraz zbliżający się termin zakończenia funkcjonowania Programu MdM przypadający na koniec 2018 r.

Programem o istotnym znaczeniu dla rynku nieruchomości jest również Fundusz Mieszkań na Wynajem („Program FMW”). Program FMW przygotowany przez rząd we współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego („BGK”) przewiduje zainwestowanie 5 mld zł w zakup nieruchomości z przeznaczeniem na wynajem.

Wykres 2. Liczba mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w Warszawie, Trójmieście, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi w okresie od 2013 r. do 31.12.2015 r.



Źródło: REAS

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 FMW, zlokalizowany w Poznaniu. Wynajem mieszkań rozpoczęto w marcu 2015 r. Kolejne inwestycje Programu FMW zlokalizowane są w Gdańsku przy ul. Kilińskiego, w Piasecznie (aglomeracja warszawska) przy ul. Grochowskiego oraz w Krakowie przy ul. Polonijnej i Katowicach przy ul. Gen. Pułaskiego.

3. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

W dniu 21.03.2016 r. Zarząd Polnord SA podjął uchwałę o przyjęciu i wdrożeniu do realizacji strategii Grupy Kapitałowej Polnord na lata 2016-2019 ("Strategia"). Zgodnie z przyjętym dokumentem, strategicznym celem jest wzrost wartości Grupy Kapitałowej Polnord.

Cel ten będzie realizowany przede wszystkim poprzez:

- 1) wzrost rentowności prowadzonej działalności uzyskany w oparciu o wprowadzane do sprzedaży nowe inwestycje deweloperskie, na poziomie rentowności nie niższej niż 18% netto,
- 2) koncentrację działalności na terenie dużych aglomeracji (Warszawa i Trójmiasto),
- 3) racjonalne obniżanie zadłużenia i w efekcie zmniejszanie kosztów obsługi długu zewnętrznego.

Celem Strategii jest osiągnięcie w 2019 r. przychodów na poziomie przekraczającym ponad 500 mln zł oraz rocznej sprzedaży lokali, ważonej udziałami Polnord, w ilości nie niższej niż 1.500 szt. rocznie (1.054 szt. w 2015 r.).

Zamiarem Spółki jest również powrót do wypłacania dywidendy począwszy od 2018 r.

Strategia wskazuje cel, który będzie determinował czynności podejmowane przez Zarząd w kolejnych 3 latach oraz przedstawia instrumenty służące do jego realizacji.

Zarząd Polnord na bieżąco prowadzi analizę otoczenia rynkowego i w przypadku istotnej zmiany warunków makroekonomicznych dopuszcza zaktualizowanie Strategii.

4. WYBRANE DANE FINANSOWE

Tabela 1. Wybrane jednostkowe dane finansowe

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody ze sprzedaży	79 469	37 740	18 988	9 009
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	29 586	36 175	7 069	8 635
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(34 469)	25 662	(8 236)	6 126
Zysk (strata) brutto	(122 741)	11 989	(29 327)	2 862
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(113 996)	24 282	(27 237)	5 796
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(114 148)	23 351	(27 274)	5 574
BILANS	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Kapitał własny	739 550	853 209	173 542	200 176
Zobowiązania długoterminowe	652 450	681 980	153 103	160 003
Zobowiązania krótkoterminowe	228 869	237 202	53 706	55 651
Aktywa trwałe	1 233 799	1 318 054	289 522	309 235
Aktywa obrotowe	380 079	445 137	89 189	104 436
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	6 992	9 200	1 641	2 158
Suma aktywów	1 620 869	1 772 391	380 352	415 830

5. 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 począwszy od 2018 r. Zarząd, zgłaszając propozycje dotyczące możliwości wypłaty dywidendy, uwzględniac będzie konieczność zapewnienia Spółce płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju działalności.

Za lata obrotowe 2011-2014 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 30.06.2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki przeznaczyło zysk netto Polnord SA za 2014 rok w całości na kapitał zapasowy.

6. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

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

Czas trwania Spółki oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.12.2015 r. jest nieoznaczony.

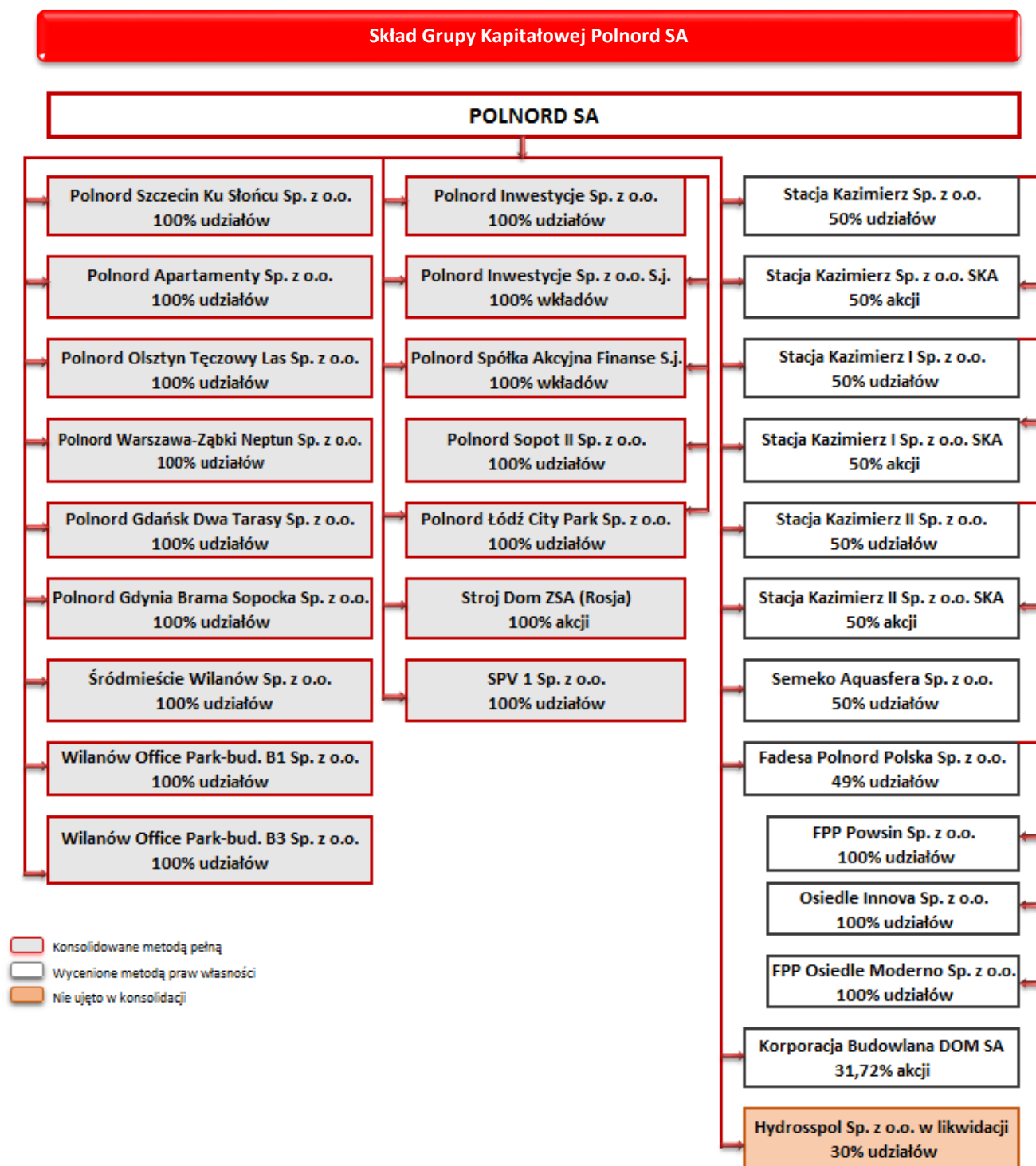
Tabela 2. Podstawowe dane Spółki Dominującej

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

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31.12.2015 r. zostały przedstawione w rozdziale VI pkt. 2 Sprawozdania finansowego.

6.1. 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 31.12.2015 r.



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

6.2. 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 2015 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno- kapitałowych:

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

Nazwa podmiotu		Opis zdarzenia
		<i>Obniżenie kapitału zakładowego spółki</i>
Polnord Sp. z o.o.	Sopot II	W dniu 18.03.2015 r. Polnord Sopot II Sp. z o.o. nabyła od jedynego wspólnika, tj. Polnord Inwestycje Sp. z o.o., 252.235 udziałów własnych o wartości nominalnej 100,00 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 25.223.500 zł w celu ich umorzenia. W dniu 10.04.2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Polnord Sopot II Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dobrowolnym umorzeniu 252.235 udziałów własnych oraz uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego do wysokości 100.000 zł. Spółka po przeprowadzeniu postępowania konwokacyjnego złożyła wniosek o zarejestrowanie obniżenia kapitału zakładowego spółki do Sądu rejestrowego.
		<i>Obniżenie kapitału zakładowego spółki</i>
Polnord Sp. z o.o.	Łódź City Park	W dniu 18.03.2015 r. Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. nabyła od jedynego wspólnika, tj. Polnord Inwestycje Sp. z o.o., 10.000 udziałów własnych o wartości nominalnej 100,00 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 1.000.000 zł w celu ich umorzenia. W dniu 10.04.2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dobrowolnym umorzeniu 10.000 udziałów własnych oraz uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego do wysokości 100.000 zł. Spółka po przeprowadzeniu postępowania konwokacyjnego złożyła wniosek o zarejestrowanie obniżenia kapitału zakładowego spółki do Sądu rejestrowego.
		<i>Nabycie udziałów, rejestracja zmiany firmy spółki</i>
Stacja Sp. z o.o.	Kazimierz II	W dniu 24.03.2015 r. Polnord SA zawarł z MS Waryński Development SA z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Polnord SA nabył od MS Waryński Development SA 50 udziałów w spółce Waryński Odolany 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi 50% kapitału zakładowego tej spółki. Postanowieniem z dnia 21.05.2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał zmianę firmy spółki z Waryński Odolany 1 Sp. z o.o. na Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.
		<i>Nabycie akcji spółki</i>
Waryński Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Odolany 1	W dniu 24.03.2015 r. Polnord SA zawarł z MS Waryński Development SA z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży akcji, na podstawie której Polnord SA nabył od MS Waryński Development SA 25.000 akcji spółki Waryński Odolany 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Warszawie, co stanowi 50% wszystkich akcji tej spółki.
		<i>Nabycie akcji spółki</i>
Korporacja Dom SA	Budowlana	W wyniku nabycia akcji spółki Korporacja Budowlana Dom SA na GPW oraz na skutek wykonania porozumień i umów cywilnoprawnych, które miały miejsce w dniach 27.04.-29.04.2015 r., Polnord zwiększył zaangażowanie kapitałowe w spółce Korporacja Budowlana Dom SA do poziomu 26,84%. Przed zmianą udziału Spółka posiadała 1.902.656 akcji stanowiących 19,17% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów. Po dokonaniu transakcji, Polnord posiadał 2.664.550 akcji stanowiących 26,84% w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana Dom SA i w ogólnej liczbie głosów.

		<i>Nabycie akcji spółki</i>
Korporacja Budowlana Dom SA		W wyniku nabycia akcji spółki Korporacja Budowlana Dom SA na GPW oraz na skutek wykonania porozumień i umów cywilnoprawnych, które miały miejsce w dniu 07.07.2015 r., Polnord zwiększył zaangażowanie kapitałowe w spółce Korporacja Budowlana Dom SA do poziomu 31,72%. Przed zmianą udziału Spółka posiadała 2.664.550 akcji stanowiących 26,84% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów. Po dokonaniu transakcji, Polnord posiada 3.149.189 akcji stanowiących 31,72% w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana Dom SA i w ogólnej liczbie głosów.
		<i>Rejestracja zmiany firmy spółki</i>
Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA		Postanowieniem z dnia 13.07.2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał zmianę firmy spółki z Waryński Odolany 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA na Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA.
		<i>Rejestracja połączenia Polnord ze spółkami zależnymi</i>
Polnord SA		W dniu 03.08.2015 r. zostało wydane postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o dokonaniu z dniem 03.08.2015 r. wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego połączenia Polnord SA („Spółka Przejmująca”) z następującymi spółkami w 100% zależnymi od Polnord: Polnord Marketing Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni oraz 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Spółki Przejmowane”). Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt. 1 ksh w zw. z art. 515 § 1 i art. 516 § 6 ksh przez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, na podstawie Planu Połączenia z dnia 25.05.2015 r. zgodnie z uchwałami o połączeniu powyższych spółek podjętych przez ZWZ Polnord SA z dnia 30.06.2015r. i NZW Polnord Marketing Sp. z o.o. z dnia 06.07.2015 r. i NZW 10 H Sp. z o.o. z dnia 06.07.2015 r.
		<i>Rejestracja obniżenia kapitału zakładowego spółki</i>
Polnord Sopot II Sp. z o.o.		W dniu 04.11.2015 r. zostało wydane postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego Polnord Sopot II Sp. z o.o. do wysokości 100.000 zł.
		<i>Rejestracja obniżenia kapitału zakładowego spółki</i>
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.		W dniu 16.11.2015 r. zostało wydane postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. do wysokości 100.000 zł.
		<i>Nabycie akcji serii C w celu ich umorzenia</i>
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SKA.		W dniu 11.12.2015 r. Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA nabyła od obu swoich akcjonariuszy, tj. MS Waryński Development SA i Polnord SA, po połowie wszystkie akcje imienne serii C w łącznej ilości 20.166 sztuk o łącznej wartości nominalnej 10.083.000 zł w celu ich umorzenia, za wynagrodzeniem równym wartości nominalnej nabywanych akcji, w tym od Polnord SA nabyła 10.083 akcji imiennych serii C za wynagrodzeniem 5.041.500 zł i od MS Waryński Development SA nabyła 10.083 akcji imiennych serii C za wynagrodzeniem 5.041.500 zł.
		<i>Zmiana współników</i>
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.		W dniu 15.12.2015 r. Polnord Inwestycje Sp. z o.o. sprzedała na rzecz Polnord SA 990 udziałów o łącznej wartości nominalnej 99.000,00 zł w spółce Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., co stanowi 99 % udziałów w kapitale zakładowym Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., za cenę 99.000 zł.

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany:

Przekształcenie spółki

Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	W dniu 14.01.2016 r. spółka Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. została przekształcona w spółkę komandytową pod firmą Polnord Inwestycje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Łódź City Park Sp. k. Komplementariuszem uprawnionym do reprezentowania spółki został wspólnik – Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Komandytariuszem został drugi wspólnik – Polnord SA odpowiadający za zobowiązania spółki do wysokości sumy komandytowej - 99.000 zł.
-----------------------------------	--

Nie miały miejsca inne niż wskazane powyżej, główne inwestycje krajowe i zagraniczne, 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 31.12.2015 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Polnord w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Polnord w kapitałach tych jednostek.

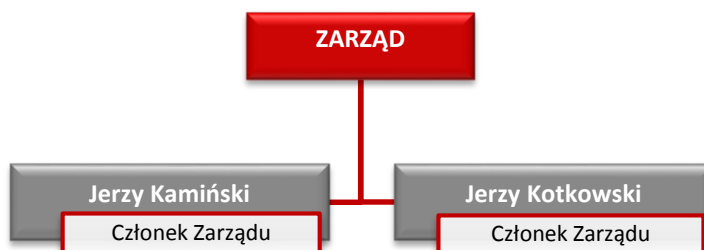
6.3. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ I GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

W 2015 r. nie zostały istotnie zmienione zasady zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową poza wskazanymi w punkcie powyżej.

7. WŁADZE SPÓŁKI

Zarząd Polnord SA

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2015 r. przedstawiał się następująco:



Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki może liczyć od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Bieżąca, trzyletnia kadencja Zarządu rozpoczęła się w dniu 14.05.2014 r.

W związku ze złożeniem w dniu 14.12.2015 r. rezygnacji z:

- (i) członkostwa w Zarządzie Spółki i pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki przez Pana Piotra Wesołowskiego oraz
- (ii) członkostwa w Zarządzie Spółki i pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki przez Pana Tomasza Sznajdera,

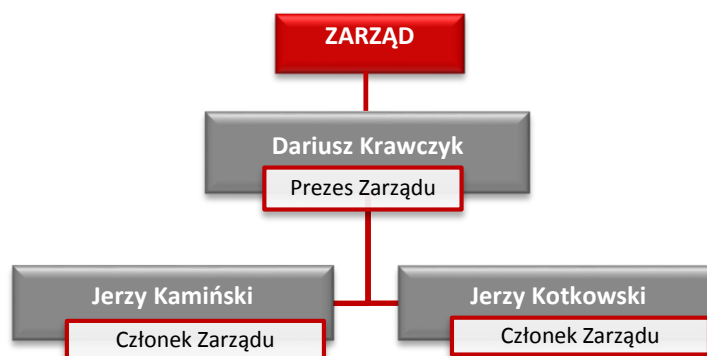
Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 14.12.2015 r. powołała, na wniosek Prezesa Zarządu, z dniem 15.12.2015 r. do składu Zarządu Polnord, w ramach aktualnej kadencji:

- (i) Pana Jerzego Kamińskiego powierzając mu funkcję Członka Zarządu oraz
- (ii) Pana Jerzego Kotkowskiego powierzając mu funkcję Członka Zarządu.

Ponadto Rada Nadzorcza Spółki powołała z dniem 01.02.2016 r. do składu Zarządu Polnord, w ramach aktualnej kadencji, Pana Dariusza Krawczyka do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki.

Panowie Piotr Wesołowski i Tomasz Sznajder pełnili swoje funkcje do dnia 29.12.2015 r.

Na dzień 21.03.2016 r. skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:



Krótką charakterystyka Członków Zarządu:

Dariusz Krawczyk

Absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie oraz Politechniki Warszawskiej, licencjonowany makler papierów wartościowych. W latach 1993-1998 zajmował stanowisko Dyrektora Rynku Wtórniego Centrum Operacji Kapitałowych Banku Handlowego SA. Przez kolejne dwa lata jako Prezes Zarządu przewodził spółce brokerskiej Expandia Finance Polska SA, wchodzącej w skład międzynarodowego holdingu finansowego. W latach 1999-2000 zarządzał działalnością inwestycyjną – jako Dyrektor ds. Inwestycji Kapitałowych IV Narodowego Funduszu Inwestycyjnego Progress SA, a następnie Dyrektor Departamentu Bankowości Inwestycyjnej PKO BP, gdzie zarządzał portfelem inwestycyjnym o wartości ok. 1 mld PLN, pełniąc jednocześnie nadzór właścicielski nad spółkami grupy. W kolejnych latach związany z branżą petrochemiczną na stanowisku Dyrektora Departamentu Nadzoru Właścicielskiego PKN ORLEN SA oraz Członka Zarządu Nafta Polska SA. W owym czasie był odpowiedzialny m.in. za przygotowanie i wdrożenie strategii Grupy Kapitałowej w spółkach wchodzących w jej skład, sporządzenie szczegółowego planu III etapu prywatyzacji PKN ORLEN. Od 2002 do 2003 r. jako Dyrektor Departamentu Inwestycji Kapitałowych PSE SA przygotował strategię, jak również pokierował procesem restrukturyzacji grupy. W latach 2004-2005 Prezes PSE-Centrum Sp. z o.o. oraz Członek Rady Holdingu Grupy PSE SA. W 2005 r. związał się z Grupą Synthos, obejmując stanowisko Prezesa Synthos SA oraz Prezesa spółki Energetyka Dwory SA. Pod jego przewodnictwem spółka odnotowała spektakularny wzrost wartości, istotny wzrost efektywności finansowej, a także osiągnęła historycznie najwyższe wyniki finansowe. Następnie w latach 2012-2015 jako Prezes Zarządu CIECH SA pokierował przygotowaniem i wdrożeniem programu restrukturyzacji Grupy, doprowadzając do istotnego wzrostu efektywności spółki i jej wartości (z 17,35 zł do 67,65 zł za jedną akcję). Od 01.02.2016 r. pełni funkcję Prezesa Zarządu Polnord SA.

Jerzy Kamiński

Doktor nauk ekonomicznych Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, licencjonowany makler papierów wartościowych. Absolwent Wydziału Budownictwa Lądowego Politechniki Poznańskiej oraz podyplomowych studiów z zakresu prawa dla ekonomistów. W latach 1991-1994 związany z branżą handlową, początkowo jako dyrektor sprzedaży w spółce Piakol, a następnie jako właściciel firmy Jerzy Kamiński Handel Międzynarodowy. W latach 1995-1997 pełnił kolejno funkcje Starszego Analityka w Departamencie Inwestycji Kapitałowych Banku Inicjatyw Gospodarczych SA, Dyrektora

Departamentu Nadzoru i Prywatyzacji Jednostek Handlu Zagranicznego Ministerstwa Współpracy Gospodarczej z Zagranicą, a także Dyrektora Departamentu Inwestycji Kapitałowych Kulczyk Holding SA. Od 1998 do 2002 r. związany z Grupą Warta, początkowo jako Wice Dyrektor Departamentu Rozwoju Kapitałowego TUIR Warta SA, a następnie Prezes Zarządu Warta Nieruchomości Sp. z o.o. i Warta Hotels Development Sp. z o.o. W tym czasie stworzył system spółek zależnych dla TUIR Warta SA oraz zbudował sieć 60 placówek TUIR Warta SA w całej Polsce w ciągu zaledwie roku. Doprowadził również do podpisania umowy ze Starwood Ltd. na budowę trzech Hotelu Sheraton i zbudowania trzech biurów na potrzeby oddziałów TUIR Warta SA i innych najemców. Następnie objął stanowisko Prezesa Zarządu Lubelskiego Przedsiębiorstwa Budownictwa Ogólnego SA, które piastował do 2003 r. W 2004 r. rozpoczął współpracę ze Skanska Property Poland Sp. z o.o. kolejno na stanowiskach Project Managera, Dyrektora Regionalnego w obszarze Polski Południowej, a następnie Członka Zarządu i Dyrektora ds. Rozwoju. Od 2010 r. do połowy grudnia 2015 r. pełnił funkcję Dyrektora ds. Rozwoju spółki HB Reavis Polska Sp. z o.o., gdzie doprowadził do uzyskania pozwolenia na budowę i pozwolenia na użytkowanie polskich inwestycji HB Reavis Polska, a także przewodził w procesie tworzenia strategii i struktury firmy. Od 15.12.2015 r. pełni funkcję Członka Zarządu Polnord SA.

Jerzy Kotkowski

Absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie na kierunku menedżerskim i licencjonowany doradca inwestycyjny. Karierę zawodową rozpoczął w Centrum Operacji Kapitałowych Banku Handlowego w Warszawie SA. W latach 1999-2000 był zatrudniony w Departamencie Funduszy Kapitałowych Ministerstwa Skarbu Państwa, skąd przeszedł do PKO BP SA na stanowisko Specjalisty ds. Inwestycji. W latach 2002-2005 zajmował kolejno stanowiska Członka Zarządu ds. Finansowych w spółce Park Wodny Sopot Sp. z o.o., Członka Zarządu oraz Dyrektora Finansowego i Operacyjnego w Zakładach Elektrotechniki Motoryzacyjnej ZELMOT SA, a także Wiceprezesa Zarządu Huty Szkła Gospodarczego Irena SA i Huty Szkła Kryształowego Violetta SA, w której zarządzał zarówno finansami, jak i procesami restrukturyzacyjnymi. Stanowisko Członka Zarządu zajmował później także w spółce Barista Sp. z o.o., prowadzącej restaurację Hard Rock Cafe w Warszawie i Krakowie. Od 2005 do 2012 r. Prezes Zarządu VIS Investments Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna, gdzie był odpowiedzialny za zarządzanie grupą kapitałową o aktywach o wartości 300 mln PLN, kształtowanie polityki finansowej i inwestycyjnej, a także inwestycje kapitałowe i zarządzanie portfelem papierów wartościowych na rynku publicznym. W międzyczasie pełnił również funkcję Prezesa Zarządu Zachodniego Narodowego Funduszu Inwestycyjnego SA. Od 2012 r. do połowy grudnia 2015 r. zajmował stanowisko Prezesa Zarządu Kolejowego Przedsiębiorstwa Turystyczno-Wypoczynkowego Natura Tour Sp. z o.o. z grupy PKP. Od lutego 2015 r. do połowy grudnia 2015 r. był również Prezesem Zarządu Wars SA, odpowiedzialnym m.in. za restrukturyzację firmy i wdrożenie programu naprawczo-oszczędnościowego. Od 15.12.2015 r. pełni funkcję Członka Zarządu Polnord SA.

Rada Nadzorcza Polnord SA

Na dzień 31.12.2015 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

Czibor Dawid Przewodniczący Rady Nadzorczej		
Jerzy Bartosiewicz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Marcin Dukaczewski Członek Rady Nadzorczej	Artur Piotr Jędrzejewski Członek Rady Nadzorczej
Bartłomiej Kędzior Członek Rady Nadzorczej	Mariusz Kozłowski Członek Rady Nadzorczej	Maciej Stradomski Członek Rady Nadzorczej

Panowie Jerzy Bartosiewicz, Bartłomiej Kędzior oraz Maciej Stradomski złożyli oświadczenia o niezależności, w rozumieniu §13 ust. 5 Statutu Spółki – kryterium niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej).

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w 2015 r.

W 2015 r. miały miejsce następujące zmiany:

Tabela 4. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Polnord SA

Data	Opis zdarzenia	Imię i Nazwisko
30.10.2015 r.	<i>Odwołanie członków Rady Nadzorczej</i> Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki. Odwołani zostali:	Piotr Stanisław Chudzik, Maciej Grelowski, Piotr Jerzy Nadolski, Andrzej Tadeusz Podgórski, Zygmunt Michał Roman.
30.10.2015 r.	<i>Powołanie członków Rady Nadzorczej</i> Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki. Do składu Rady Nadzorczej Spółki obecnej kadencji powołane zostały następujące osoby:	Jerzy Bartosiewicz, Czibor Dawid, Bartłomiej Kędzior, Mariusz Kozłowski, Maciej Stradomski.

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.

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

Krótką charakterystyka Członków Rady Nadzorczej:**Czibor Dawid – Przewodniczący Rady Nadzorczej**

Posiadacz tytułu MBA University of Chicago Booth School of Business oraz Magistra Ekonomii w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Od 1994 r. związany z rynkiem kapitałowym. W latach 1994-2001 pracował kolejno w: Powszechnym Banku Kredytowym jako Dealer na rynku akcji, JPMorgan Securities jako Equity Trader, AIG PTE jako Zarządzający portfelem oraz Vice-President/Market Maker w Dresdner Kleinwort Benson. W latach 2002-2008 Dyrektor Departamentu Banku Handlowego odpowiedzialny m.in. za produkty Skarbu oraz Private Banking. Od 2008 do 2010 r. Wiceprezes Zarządu TMS Brokers. Prezes Zarządu Noble Securities w latach 2010-2014. Obecnie pełni funkcję Członka Zarządu ds. rozwoju biznesu Altus TFI S.A.

Jerzy Bartosiewicz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Absolwent Uniwersytetu Łódzkiego, makler papierów wartościowych. W latach 1991-1998 związany z Bankiem Handlowym kolejno jako Makler, Zastępca Dyrektora i Dyrektor. Był szef zespołu tworzącego TFI Banku Handlowego, a następnie Przewodniczący jego Rady Nadzorczej. Członek zespołu tworzącego OFE BH i PKO BP, a następnie jego Rady Nadzorczej, Członek zespołu ds. prywatyzacji Banku Handlowego. Od 1998 do 2000 r. Wiceprezes Zarządu PZU. Następnie Doradca zarządów m.in. NFI im. Kwiatkowskiego, LST Capital i Browarów Polskich Brok-Strzelec, gdzie w latach 2002-2005 pełnił funkcję Dyrektora Finansowego. Od 2004 do 2011 r. Członek Zarządu i Managing Partner w 4Fin Corporate Finance. Od 2012 r. Manager Inwestycyjny w Krajowym Funduszu Kapitałowym. Przewodniczący organów nadzorczych Funduszy Skyline Venture i Impera Seed Fund.

Marcin Dukaczewski – Członek Rady Nadzorczej

Absolwent Stosunków Międzynarodowych na Wydziale Dziennikarstwa i Nauk Politycznych Uniwersytetu Warszawskiego. Od 2001 roku związany z Grupą Kapitałową Prokom Investments S.A., w której pracował przy głównych projektach informatycznych i kapitałowych prowadzonych w ramach Prokom Software S.A. oraz projektach inwestycyjnych i handlowych realizowanych przez Bioton S.A., Petrolinvest S.A., Polnord S.A. oraz inne podmioty grupy Prokom Investments. Pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu Prokom Investments S.A. Jest członkiem rad nadzorczych: Bioton S.A., Petrolinvest S.A., Silurian Sp. z o.o. oraz członkiem Rad Dyrektorów spółek z Grupy Bioton: SciGen Ltd oraz BIOLEK Sp. z o.o. Pełni również funkcję członka Zarządu PZT Prokom Sp. z o.o.

Artur Jędrzejewski - Członek Rady Nadzorczej

Posiadacz tytułu MBA Uniwersytetu w Minesocie, absolwent Szkoły Głównej Handlowej. W latach 1994-1996 Management Accountant w departamencie finansowym w Commercial Union Towarzystwie Ubezpieczeń na Życie Polska S.A. W latach 1996-2000 pracował w Corporate Finance S.A. kolejno jako Konsultant, Starszy Konsultant oraz Manager, a także w Netia Telekom S.A. jako Dyrektor ds. analiz biznesowych i Oficer Budżetowy. W latach 2001-2002 Dyrektor ds. fuzji i przejęć BRE Corporate Finance S.A. Prezes Zarządu Carlson Capital Partners Sp. z o.o. w latach 2002-2011 oraz Gaudi Management S.A. w latach 2007-2011. Od roku 2003 Dyrektor Generalny w Carlson Private Equity Ltd., od 2010 r. Prezes Zarządu w Bouchard & Cie A.G. z siedzibą w Szwajcarii.

Bartłomiej Kędzior - Członek Rady Nadzorczej

Absolwent Wydziału Prawa Uniwersytetu Wrocławskiego. Przez kilka lat pracował jako prawnik dla spółek zajmujących się inwestycjami budowlanymi, w roku 2003 został Prezesem Zarządu w spółce City Management, zajmującej się zastępstwem inwestycyjnym i zarządzaniem obiektami biurowymi. Był także członkiem Rady Nadzorczej spółki inwestycyjnej Grupa Phoenix. W latach 2004-2006 Sekretarz Rady Dyrektorów spółki Vratislavia Holdings w Luksemburgu. Od roku 2007 współzałożyciel, Prezes Zarządu i Dyrektor Generalny Prime Project Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, specjalizującej się w obsłudze inwestycji budowlanych, doradztwie inwestycyjnym i technicznym oraz zarządzaniem nieruchomościami.

Mariusz Kozłowski - Członek Rady Nadzorczej

Absolwent Wydziału Handlu Zagranicznego Szkoły Głównej Handlowej, licencjonowany makler papierów wartościowych. Od 1995 r. związany z rynkiem kapitałowym kolejno w Domu Maklerskim DML oraz ABN AMRO Securities S.A. Od 2000 do 2015 r. zatrudniony w GTC S.A., gdzie pełnił funkcje Dyrektora ds. Relacji Inwestorskich, Dyrektora ds. Wynajmu i Marketingu oraz Dyrektora ds. Zagranicznych Centrów Handlowych. W latach 2002-2015 Członek Zarządu GTC S.A.

Maciej Stradomski - Członek Rady Nadzorczej

Absolwent Wydziału Zarządzania Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, a także studiów podyplomowych w zakresie zarządzania nieruchomościami na Akademii Ekonomicznej w Poznaniu. Doktor habilitowany i profesor Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. Od 1996 r. związany z branżą finansową kolejno w: W. Frąckowiak i Partnerzy Wielkopolskiej Grupy Konsultingowej, Banku Handlowym, jak również W. Frąckowiak Partnerzy Konsulting – dziś F5 Konsulting Sp. z o.o. W 2004 r. objął stanowisko Dyrektora Finansowego Eteron Sp. z o.o. Prezes Zarządu DMP Finanse Sp. z o.o. w latach 2006-2007 oraz Eteron Investment Sp. z o.o. w latach 2007-2009. Obecnie Członek Zarządu Eteron Sp. z o.o. oraz CMT Advisory Sp. z o.o.

7.1 ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI POLNORD SA LUB UPRAWNIENI DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE POLNORD SA

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

Tabela 5. Akcje Spółki posiadane przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2015r.

Imię i Nazwisko	Funkcja	Liczba akcji [szt.]
Mariusz Kozłowski	Członek Rady Nadzorczej	42.635
Marcin Dukaczewski	Członek Rady Nadzorczej	7.115

Na dzień 31.12.2015 r. Członkowie Zarządu Polnord nie posiadali akcji Spółki.

Tabela 6. Akcje Spółki posiadane przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień na dzień 21.03.2016r.

Imię i Nazwisko	Funkcja	Liczba akcji [szt.]
Dariusz Krawczyk	Prezes Zarządu	56.350
Mariusz Kozłowski	Członek Rady Nadzorczej	42.635
Marcin Dukaczewski	Członek Rady Nadzorczej	7.115

Pozostałe Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji Polnord. Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają również udziałów w jednostkach powiązanych.

7.2 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.

8. WYNAGRODZENIE I NAGRODY PIENIĘŻNE WYPŁACONE, NALEŻNE ZARZĄDOWI I RADZIE NADZORCZEJ SPÓŁKI

Wynagrodzenie Zarządu Polnord SA

Łączne wynagrodzenie wraz z nagrodami poszczególnych Członków Zarządu Spółki w 2015 r. (wypłacone i należne) wyniosło 3.524,5 tys. zł.

Tabela 7. Wynagrodzenie Zarządu Polnord SA

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wraz z nagrodami [w tys. zł]	Wynagrodzenia brutto z innych tytułów (umowa opcji, o świadczenie dodatkowe) [w tys. zł]	Wycena warrantów subskrypcyjnych [w tys. zł]	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych [w tys. zł]	Łączne wynagrodzenia brutto [w tys. zł]
Jerzy Kamiński*	30,0	0,0	0,0	0,0	30,0
Członek Zarządu					
Jerzy Kotkowski*	30,0	0,0	0,0	0,0	30,0
Członek Zarządu					
Piotr Wesołowski**	1.600,1	8,9	164,7	368,0	2.141,7
Prezes Zarządu					
Tomasz Sznajder**	1.200,7	7,9	110,2	4,0	1.322,8
Wiceprezes Zarządu					
Łącznie	2.860,8	16,8	274,9	372,0	3.524,5

* powołanie Członków Zarządu od dnia 15.12.2015 r.

** rezygnacja dnia 29.12.2015 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Polnord SA

Łączna wysokość wynagrodzeń wypłaconych i należnych Członkom Rady Nadzorczej Spółki przez Polnord SA w okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wyniosła 355,9 tys. zł.

Tabela 8. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Polnord SA

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto [w tys. zł]
Czibor Dawid*	11,4
Jerzy Bartosiewicz*	11,4
Marcin Dukaczewski	54,5
Artur Jędrzejewski	56,5
Bartłomiej Kędzior*	7,2
Mariusz Kozłowski*	7,2
Maciej Stradomski*	9,3
Piotr Chudzik**	53,5
Maciej Grelowski**	29,5
Piotr Nadolski**	38,5
Andrzej Podgórski**	43,5
Zygmunt Roman**	33,5
łącznie	355,9

* powołany do składu Rady Nadzorczej Polnord SA dnia 30.10.2015 r.

** odwołany ze składu Rady Nadzorczej Polnord SA dnia 30.10.2015 r.

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

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31.12.2015 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 2015 roku nie miała miejsca zmiana wysokości kapitału zakładowego.

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, na dzień 31.12.2015 r. oraz na dzień 21.03.2016 r., następujący akcjonariusze posiadali akcje uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu:

Tabela 9. Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 31.12.2015 r. oraz na dzień 21.03.2016 r. *

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI SA)	3.094.603	6.189.206	9,48%
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA	2.345.893	4.691.786	7,19%
Bank Gospodarstwa Krajowego	2.086.890	4.173.780	6,39%
Briarwood Capital Partners LP	1.637.600	3.275.200	5,02%
Pozostali akcjonariusze łącznie	23.468.041	46.936.082	71,92%
łącznie	32.633.027	65.266.054	100,00%

*według informacji przekazanych Spółce przez Akcjonariuszy na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

W 2015 roku miały miejsce następujące zmiany w składzie Akcjonariatu Spółki:

Tabela 10. Zmiany w składzie Akcjonariatu Polnord SA w 2015 r.

Data zawiadomienia Spółki	Nazwa podmiotu zawiadamiającego	Treść zawiadomienia
22.04.2015 r.	Briarwood Capital Partners LP z siedzibą w Stanach Zjednoczonych, stan Delaware	<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana nabyciem w dniu 21.04.2015 r. 14.000 akcji Spółki na rynku regulowanym GPW.</p> <p>Przed zmianą udziału Briarwood Capital Partners LP posiadał 1.623.600 akcji Polnord, co stanowiło 4,98% w kapitale zakładowym i 4,98% w ogólnej liczbie głosów w Polnord.</p> <p>W wyniku nabycia akcji Polnord, Briarwood Capital Partners LP posiadał 1.637.600 akcji Polnord, co stanowiło 5,02% w kapitale zakładowym i 5,02% w ogólnej liczbie głosów w Polnord.</p>
23.07.2015 r.	BZ WBK Asset Management Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu („BZ WBK”)	<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Powyższa zmiana nastąpiła w dniu 16.07.2015 r.</p> <p>Przed zwiększeniem udziału klienci BZ WBK, których rachunki są objęte umowami o zarządzanie, posiadali 1.625.863 akcje Polnord, co stanowiło 4,98% w kapitale zakładowym. Z akcji tych przysługiwały 1.625.863 głosy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowiło 4,98% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Polnord.</p> <p>W dniu 16.07.2015 r. klienci BZ WBK, których rachunki są objęte umowami o zarządzanie, posiadali łącznie 1.636.663 akcje, co stanowiło 5,02% w kapitale zakładowym. Z akcji tych przysługiwały 1.636.663 głosy, co stanowiło 5,02% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Polnord.</p>
05.08.2015 r.	SEB Asset Management SA z siedzibą w Luksemburgu	<p><i>Zmniejszenie udziału w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana zbyciem akcji Spółki przez SEB Asset Management SA w dniu 04.08.2015 r.</p> <p>Przed zmianą udziału, SEB Asset Management SA posiadał 1.897.860 akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 1.897.860 głosów, co stanowiło 5,82% w kapitale zakładowym Spółki i 5,82% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.</p> <p>Po zmianie udziału, SEB Asset Management SA posiadał 1.597.860 akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 1.597.860 głosów, co stanowiło 4,90% w kapitale zakładowym Spółki i 4,90% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.</p>
15.09.2015 r.	Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni („Prokom”)	<p><i>Zmniejszenie udziału w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Zmniejszenie udziału spowodowane było sprzedażą przez Prokom w dniu 10.09.2015 r., na rynku regulowanym GPW w Warszawie SA w drodze transakcji pakietowej, łącznie 3.085.726 akcji Spółki.</p> <p>Przed zajściem powyższego zdarzenia Prokom posiadał:</p> <p>(i) bezpośrednio w kapitale zakładowym Spółki 6.879.803 akcji, uprawniających do 6.879.803 głosów, co stanowiło 21,08%</p>

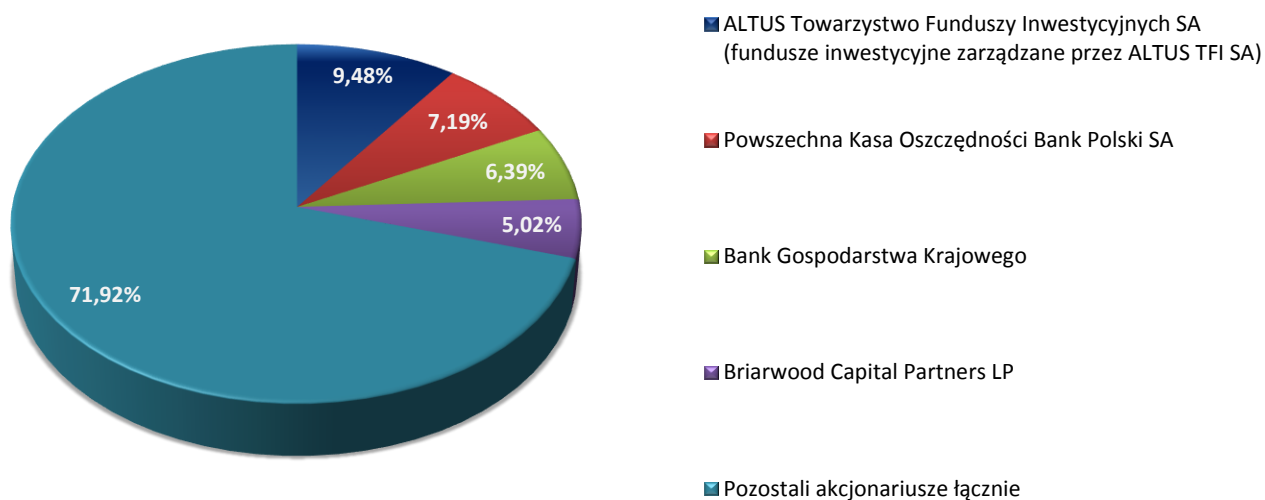
		<p>w kapitale zakładowym Spółki i 21,08% w ogólnej liczbie głosów oraz</p> <p>(ii) pośrednio wraz z Osiedlem Wilanowskim Sp. z o.o. - podmiotem zależnym od Prokom łącznie 6.881.039 akcji Spółki, uprawniających do 6.881.039 głosów, co stanowiło 21,08% w kapitale zakładowym Spółki i 21,08% w ogólnej liczbie głosów.</p> <p>W rezultacie sprzedaży łącznie 3.085.726 akcji Polnord, Prokom posiadał:</p> <p>(i) bezpośrednio w kapitale zakładowym Spółki 3.794.077 akcji, uprawniających do 3.794.077 głosów, co stanowiło 11,63% w kapitale zakładowym Spółki i 11,63% w ogólnej liczbie głosów oraz</p> <p>(ii) pośrednio wraz z Osiedlem Wilanowskim Sp. z o.o. łącznie 3.795.313 akcji Spółki, uprawniających do 3.795.313 głosów, co stanowiło 11,63% w kapitale zakładowym Spółki i 11,63% w ogólnej liczbie głosów.</p>
		<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce nastąpiło na skutek rozliczenia w dniu 10.09.2015 r. transakcji pakietowej nabycia 3.085.726 akcji Spółki.</p>
15.09.2015 r.	ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA z siedzibą w Warszawie („ALTUS TFI SA”)	<p>Przed zmianą udziału, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI SA posiadały łącznie 8.877 akcji Spółki, stanowiących 0,03% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 8.877 głosów, co stanowiło 0,03% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p> <p>Po zmianie udziału, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI SA posiadały łącznie 3.094.603 akcji Spółki, stanowiących 9,48% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 3.094.603 głosów w Spółce, co stanowiło 9,48% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p>
		<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce nastąpiło w dniu 16.10.2015 r. w związku z przejęciem na własność przez PKO BP przedmiotu zabezpieczenia w postaci akcji Spółki, w trybie art. 22 ustawy z dnia 06.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów.</p> <p>Przed zdarzeniem, powodującym obowiązek zawiadomienia, PKO BP i jego podmioty zależne nie posiadały akcji Polnord.</p> <p>Po zdarzeniu PKO BP posiadał 2.345.893 akcje Polnord, uprawniające do 2.345.893 głosów, co stanowiło 7,19% w kapitale zakładowym Spółki i 7,19% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.</p>
20.10.2015 r.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie („PKO BP”)	
		<p><i>Zmniejszenie udziału w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Zmniejszenie udziału nastąpiło w dniu 16.10.2015 r. poprzez przejęcie na własność przez instytucje finansowe od Prokom, w trybie art. 22 ustawy o zastawie rejestrowym, łącznie 3.794.077 akcji Spółki.</p> <p>Przed zajściem powyższego zdarzenia Prokom posiadał w kapitale zakładowym Spółki 3.794.077 akcji, uprawniających do 3.794.077 głosów, co stanowiło 11,63% w kapitale zakładowym Spółki i 11,63%</p>
21.10.2015 r.	Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni („Prokom”)	

		<p>w ogólnej liczbie głosów.</p> <p>W rezultacie przejęcia przez instytucje finansowe w dniu 16.10.2015 r. łącznie 3.794.077 akcji Spółki, Prokom nie posiada akcji Polnord.</p>
22.10.2015 r.	Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie („BGK”)	<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>BGK w dniu 16.10.2015 r. nabył 1.448.184 akcje Spółki stanowiące 4,438% w kapitale zakładowym Spółki oraz dające prawo do 4,438% głosów w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.</p> <p>Akcje Spółki zostały nabyte przez BGK w ramach procesu windykacji w drodze:</p> <p>(i) przejęcia ich na własność, w trybie art. 22 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 06.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, przez administratora zastawu zabezpieczającego wierzycelność BGK, a następnie</p> <p>(ii) przekazania ich BGK przez administratora zastawu, w drodze przejęcia opisanego w punkcie (i), na poczet zaspokojenia zabezpieczonych wierzycelności.</p> <p>Przed dokonaniem przejęcia, BGK posiadał 638.706 akcji Polnord, co stanowiło 1,957% w kapitale zakładowym Spółki i dawało prawo do 1,957% głosów w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.</p> <p>Po dokonaniu przejęcia akcji Spółki w dniu 16.10.2015 r., BGK posiadał łącznie 2.086.890 akcji Polnord, co stanowiło 6,395% w kapitale zakładowym Spółki i dawała prawo do 6,395% głosów w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.</p>
04.11.2015 r.	Pioneer Pekao Investment Management SA z siedzibą w Warszawie („PPIM”)	<p><i>Zmniejszenie udziału w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Zmniejszenie udziału nastąpiło w dniu 27.10.2015 r. poprzez zbycie przez klientów PPIM 506.224 akcji Polnord.</p> <p>Przed zmianą udziału, wszyscy Klienci PPIM posiadali 1.786.961 akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 1.786.961 głosów, co stanowiło 5,48% w kapitale zakładowym Spółki i 5,48% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.</p> <p>Po zmianie udziału, wszyscy Klienci PPIM posiadali 1.280.737 akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 1.280.737 głosów, co stanowiło 3,92% w kapitale zakładowym Spółki i 3,92% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.</p>
31.12.2015 r.	BZ WBK Asset Management SA z siedzibą w Poznaniu („BZ WBK”)	<p><i>Zmniejszenie udziału w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Zmniejszenie udziału nastąpiło w dniu 28.12.2015 r. poprzez zbycie przez klientów BZ WBK akcji Polnord.</p> <p>Przed zmniejszeniem udziału, klienci BZ WBK, których rachunki są objęte umowami o zarządzanie, posiadali 1.636.493 akcje Polnord, co stanowiło 5,015% w kapitale zakładowym. Z akcji tych przysługiwały 1.636.493 głosy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowiło 5,015% udziału w ogólnej liczbie głosów</p>

na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Polnord.

W dniu 28.12.2015 r. klienci BZ WBK, których rachunki są objęte umowami o zarządzanie, posiadali łącznie 1.630.706 akcji, co stanowiło 4,997% w kapitale zakładowym. Z akcji tych przysługiwało 1.630.706 głosów, co stanowiło 4,997% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Polnord.

Skład Akcjonariatu na dzień 31.12.2015 r. oraz na dzień 21.03.2016 r.



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

9.1 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 nieznaczne zmiany, w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy w wyniku realizacji uprawnień wynikających z praw z warrantów subskrypcyjnych wyemitowanych przez Spółkę w ramach Programu Opcji Menedżerskich („Program OM”), który został wprowadzony w 2013 r. W ramach Programu OM Spółka mogła wyemitować nieodpłatnie do 350.000 warrantów subskrypcyjnych, z których każdy uprawnia do objęcia jednej akcji na okaziciela serii S. W wyniku realizacji Programu OM zostało wyemitowanych i wydanych łącznie 336.800 warrantów serii A, B i C.

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

Regulamin OM określał 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 przewidywał 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 Uprawionym, 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 Uprawionym, z tego Członkowie Zarządu Spółki otrzymali łącznie 83.267 sztuk.

W dniu 26.10.2015 r. Osoby Uprawnione, złożyły oświadczenia o przystąpieniu do Programu OM, uzyskując tym samym prawo do objęcia warrantów serii C w łącznej ilości 110.066 sztuk. W związku z powyższym w dniu 26.10.2015 r. trzecia (ostatnia) transza warrantów serii C w liczbie 110.066 sztuk została wyemitowana i wydana Osobom Uprawionym, z tego Członkowie Zarządu Spółki otrzymali łącznie 83.466 sztuk.

W wyniku realizacji Programu OM zostało wyemitowanych i wydanych łącznie 336.800 warrantów serii A, B i C.

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

II DZIAŁALNOŚĆ POLNORD SA

1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU

W omawianym okresie, Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 79.469 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Spółki, stanowiącym 57,7%, są usługi zarządzania projektami deweloperskimi.

Podział przychodów Spółki wg ich źródeł, został zaprezentowany poniżej:

Tabela 11. Przychody Polnord SA według źródeł

Źródło przychodów	2015 r.		2014 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Usługi zarządzania projektami deweloperskimi	45.855	57,7	33.018	87,5
Sprzedaż działek, lokali mieszkalnych	32.428	40,8	2.412	6,4
Inne	1.186	1,5	2.310	6,1
łącznie	79.469	100,00%	37.740	100,00%

W 2015 r. Polnord działał na terenie Polski, w związku z czym osiągnięte w Polsce przychody stanowiły 100% przychodów ze sprzedaży.

2. UZALEŻNIENIE SPÓŁKI OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW

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

Spółka realizuje również transakcje sprzedaży gruntów. W 2015 r. Polnord sprzedał na rzecz spółki w 100% zależnej Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. prawo użytkowania wieczystego działek położonych w Warszawie, dzielnicy Wilanów za 25.243 tys. zł.

Odbiorcy usług

W 2015 r. w obszarze przychodów osiągniętych przez Polnord:

- ze sprzedaży gruntów, głównym odbiorcą była spółka wskazana powyżej;
- z usług zarządzania projektami deweloperskimi, głównymi odbiorcami, były spółki celowe w 100% zależne od Polnord.

Dostawcy usług

Z uwagi na charakter prowadzonej działalności nie występuję koncentracja świadczeń na rzecz Spółki w ramach jednego podmiotu lub wąskiej grupy dostawców.

3. SPRZEDAŻ GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ PROJEKTY ROZPOCZĘTE W 2015 ROKU

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

W całym 2015 roku spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały netto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych):

- 1.319 lokali (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy)
- 1.054 lokali (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

Tabela 12. Sprzedaż i oferta na dzień 31.12.2015 r.

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 31.12.2015
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015	
Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA							
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Śródmieście Wilanów (bud. C)	10 564	161	IIIQ 2014	Śródmieście Wilanów	157	4	-
Śródmieście Wilanów (bud. D)	9 532	189	IIIQ 2015	Śródmieście Wilanów	183	6	-
Neptun I (etap I)	6 211	109	IIQ 2015	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	91	17	1
Neptun I (etap II)	5 639	105	IVQ 2015	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	17	72	16
Projekty w realizacji							
Śródmieście Wilanów (bud. E)	8 773	151	IVQ 2016*	Śródmieście Wilanów	11	86	54
Śródmieście Wilanów (bud. F)	6 693	125	IQ 2016	Śródmieście Wilanów	70	54	1
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.							
Brzozowy Zakątek (bud. A1)	7 768	128	IQ 2017*	Śródmieście Wilanów	-	29	99
Smart Aparthotel I	3 883	178	IIQ 2017*	Polnord Sopot II	-	24	154
Neptun II (etap Ia)	7 501	150	IIIQ 2017*	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	-	9	141
Neptun II (etap Ib)	3 447	65	IQ 2018*	Polnord Warszawa Żąbki Neptun	-	-	65
TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Myśliwska I-II	13 715	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	235	3	4
2 Potoki I	7 475	162	IVQ 2012	Polnord Apartamenty	156	5	1
2 Potoki II	7 142	162	IVQ 2013	Polnord Apartamenty	135	24	3
2 Potoki III	7 239	156	2012-2013	Polnord Apartamenty	44	77	35
Sopocka Rezydencja	9 672	162	IQ 2012	Polnord Sopot II	160	2	-
Dwa Tarasy I-II	15 680	334	IIIQ 2015	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	179	132	23
Brama Sopocka I	3 549	54	IIIQ 2015	Polnord Gdynia Brama Sopocka	7	16	31
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.							
2 Potoki IV	4 504	96	IIIQ 2016*	Polnord Apartamenty	-	5	91
Brama Sopocka II-III	3 396	42	IIQ 2017*	Polnord Gdynia Brama Sopocka	-	-	42
OLSZTYN							
Projekty oddane do użytkowania							
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	4 590	91	IIIQ 2012	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	89	1	1
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	5 839	103	IVQ 2013	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	95	6	2
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	6 971	149	IIIQ 2015	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	64	61	24
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	5 083	87	IIIQ 2017*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	-	10	77
SZCZECIN							
Projekty oddane do użytkowania							
Ku Słońcu I	12 203	223	IVQ 2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	215	5	3
Ku Słońcu II (bud. 1)	7 676	158	IVQ 2014	Polnord Szczecin Ku Słońcu	123	32	3
Ku Słońcu II (bud. 2)	7 657	158	IVQ 2012	Polnord Szczecin Ku Słońcu	157	-	1
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.							
Ku Słońcu III (bud. 3)	9 191	182	IIQ 2017*	Polnord Szczecin Ku Słońcu	-	49	133
ŁÓDŹ							
Projekty oddane do użytkowania							
City Park II	5 832	87	IQ 2011	Polnord Łódź City Park	84	1	2
City Park IV (bud. A5)	3 868	94	IVQ 2015	Polnord Łódź City Park	28	58	8
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.							
City Park IV (bud. A3)	7 401	115	IQ 2017*	Polnord Łódź City Park	-	7	108
łącznie - projekty oddane do użytkowania	151 053	2 899			2 219	522	158
łącznie - projekty w realizacji	67 640	1 319			81	273	965
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2015 r.</i>	<i>52 174</i>	<i>1 043</i>			<i>-</i>	<i>133</i>	<i>910</i>
łącznie Część I	218 693	4 218			2 300	795	1 123

Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA

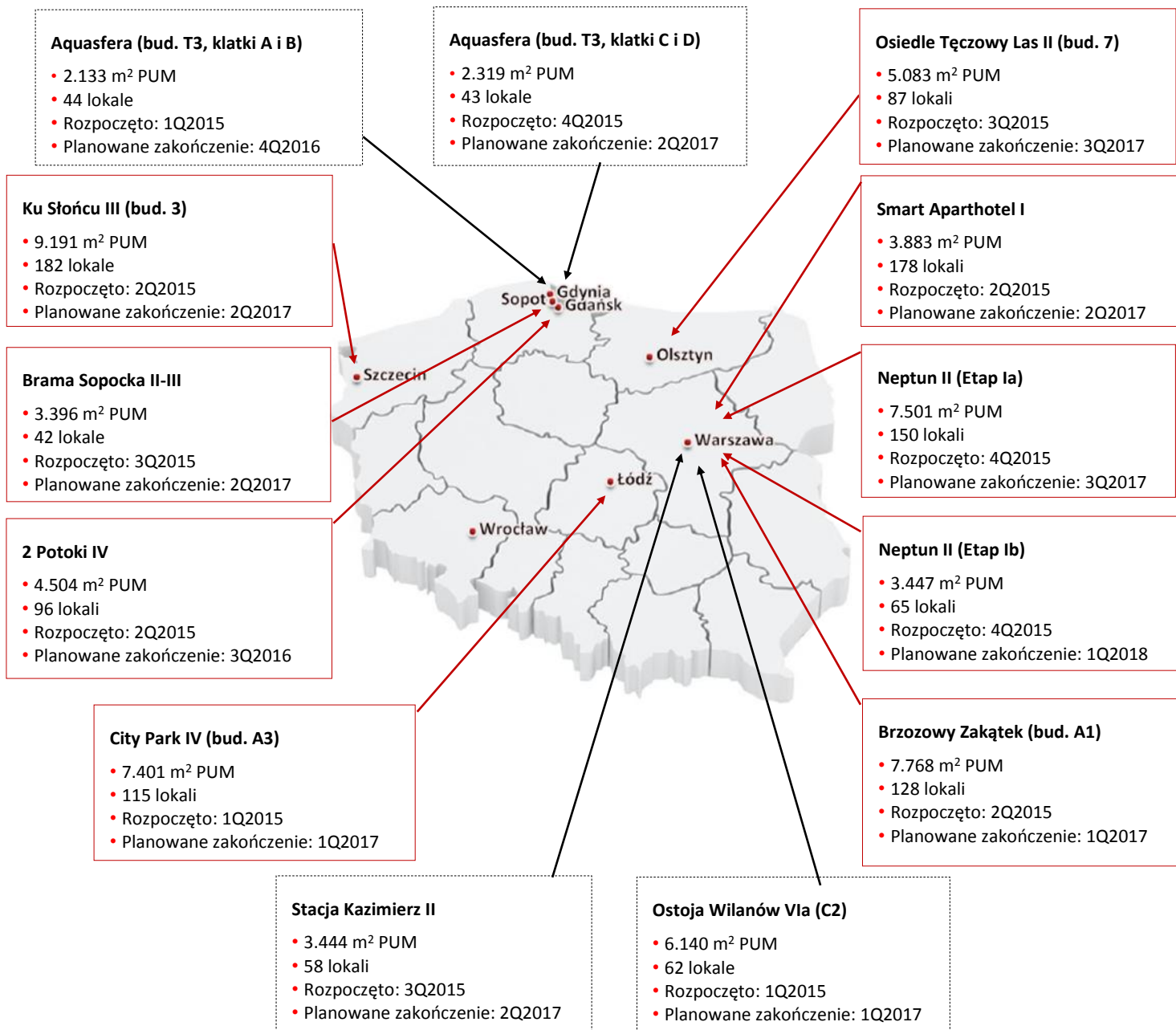
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Wilanów V-VII	27 161	385	2009-2013	Fadesa Polnord	374	8	3
Ostoja Wilanów VIa (B4)	4 543	67	IVQ 2015	Fadesa Polnord	27	32	8
Projekty w realizacji							
Stacja Kazimierz I	4 707	92	IQ 2016*	Stacja Kazimierz	49	38	6
Projekt w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.							
Ostoja Wilanów VIa (C2)	6 140	62	IQ 2017*	Fadesa Polnord	-	33	29
Stacja Kazimierz II	3 444	58	IQ 2017*	Stacja Kazimierz II	-	23	36
TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Aquasfera (bud. T2)	5 552	107	IIQ 2015	Semeko Aquasfera	77	22	9
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.							
Aquasfera (bud. T3 klatki A i B)	2 133	44	IVQ 2016*	Semeko Aquasfera	-	12	32
Aquasfera (bud. T3 klatki C i D)	2 319	43	IIQ 2017*	Semeko Aquasfera	-	-	43
WROCŁAW							
Projekty oddane do użytkowania							
Osiedla Innova VI-VII	3 184	55	2012-2014	Osiedle Innova	52	3	-
Osiedle Moderno	3 549	77	IVQ 2015	Osiedle Moderno	22	54	1
Projekty w realizacji							
Apartamenty Innova	5 033	103	IVQ 2016*	Osiedle Innova	-	35	68
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	43 989	691			551	119	21
Łącznie - projekty w realizacji	23 776	401			49	140	213
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2015 r.</i>	<i>14 036</i>	<i>206</i>			<i>-</i>	<i>67</i>	<i>139</i>
Łącznie Część II	67 765	1 092			600	259	234
Podsumowanie Części I i Części II							
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	195 042	3 590			2 770	641	179
Łącznie - projekty w realizacji	91 416	1 720			130	413	1 178
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2015 r.</i>	<i>66 209</i>	<i>1 249</i>			<i>-</i>	<i>200</i>	<i>1 049</i>
Łącznie Część I i II	286 458	5 310			2 900	1 054	1 357

*planowany termin oddania do użytkowania

Wpływ na ostateczne wyniki sprzedażowe Grupy za 2015 r. miała zmiana sposobu prezentacji umowy związanej z projektem hotelowym realizowanym przez Grupę w Warszawie dzielnica Wilanów. Pierwotnie, w okresie pierwszych trzech kwartałów 2015 r. jednorazowo zaliczono do sprzedaży 190 lokali, obecnie jako sprzedane Grupa traktuje 24 lokale, pozostałe zaś jako objęte umową zobowiązaniową. Z uwagi na dokonane zmiany projektowe, w ramach inwestycji Smart Aparthotel zostanie wybudowanych łącznie 178 lokali, co oznacza iż umową zobowiązaniową objętych jest 154 lokali.

W 2015 r. Grupa uruchomiła realizację 13 projektów, stanowiących głównie kolejne etapy już realizowanych projektów, w ramach których wybudowanych zostanie 1.249 lokali w Warszawie, Trójmieście, Łodzi, Szczecinie i Olsztynie, o łącznej powierzchni 66.209 m².

Projekty rozpoczęte w 2015 r.



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

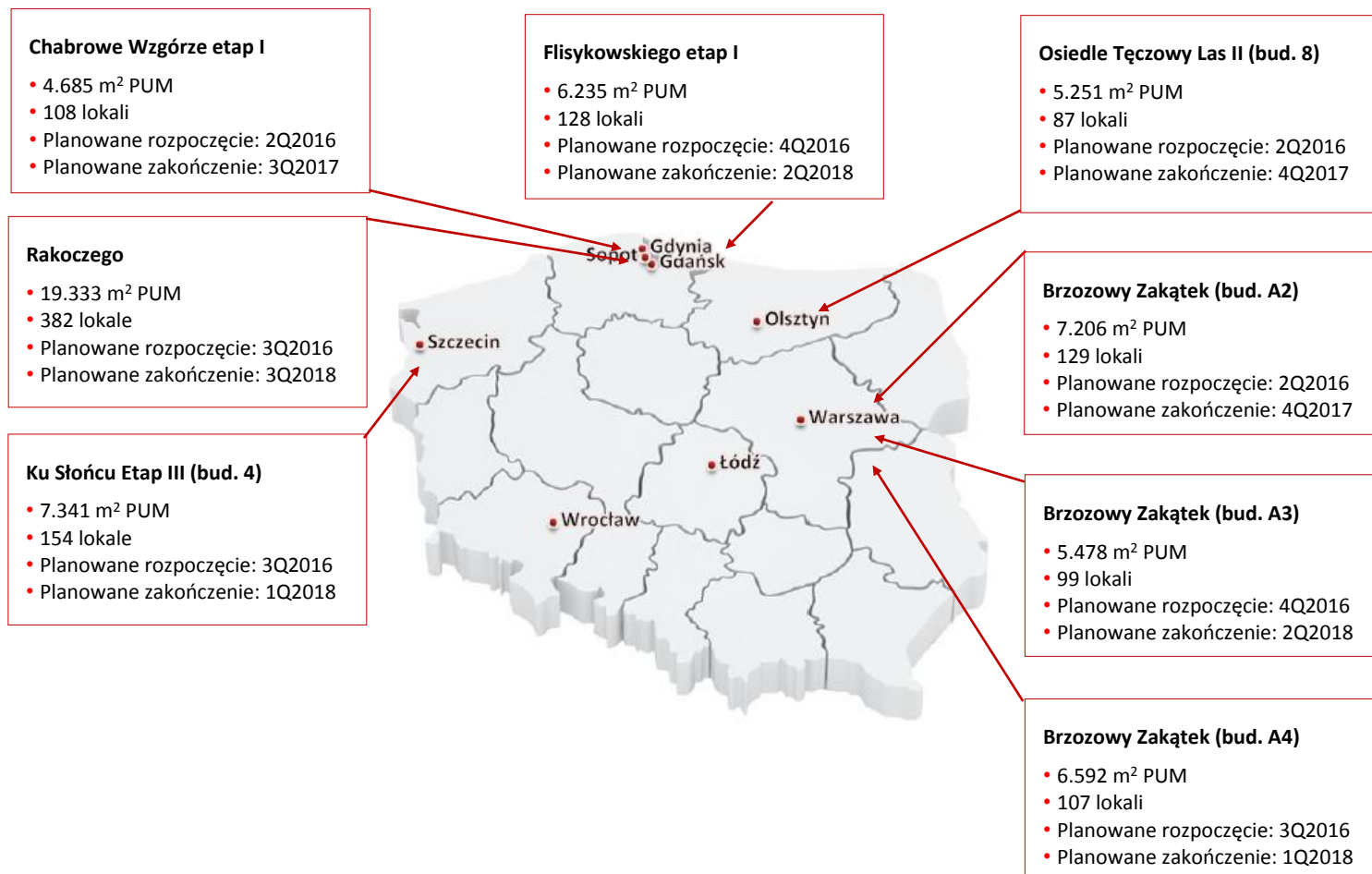
----- Inwestycje uruchomione, realizowane przez spółki współkontrolowane od Polnord. Dane ważone udziałem Polnord SA

4. PROJEKTY PLANOWANE DO URUCHOMIENIA

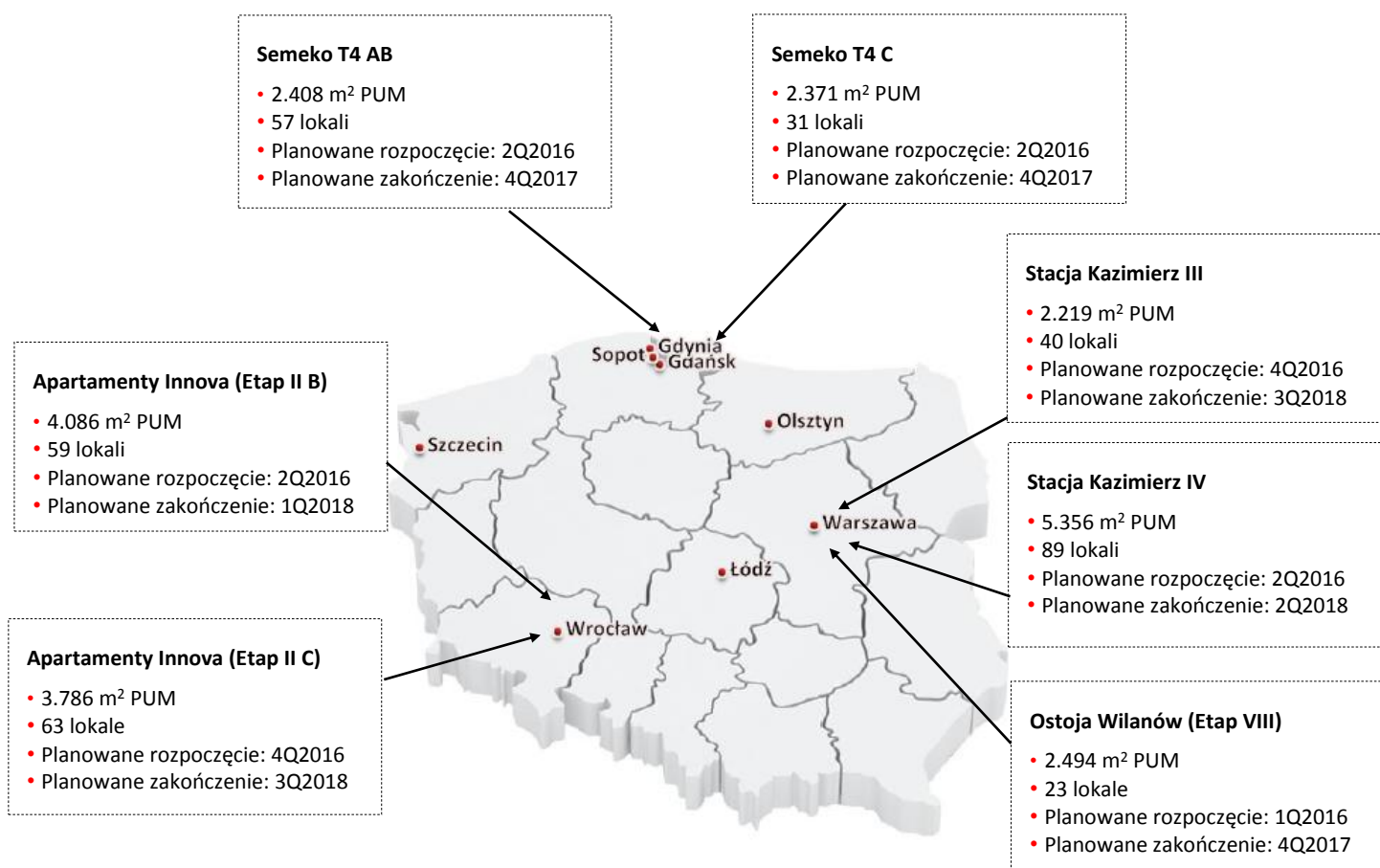
W 2016 roku Grupa planuje uruchomić 15 inwestycji, z których 12 stanowi kolejne etapy już realizowanych projektów.

Nowe projekty będą realizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Trójmieście, Olsztynie, Szczecinie i Wrocławiu. Projekty planowane do uruchomienia stwarzają potencjał do rozszerzenia oferty o 1.556 lokali o łącznej powierzchni PUM wynoszącej 84.841 m².

Projekty planowane do uruchomienia w 2016 r. przez spółki w 100% zależne od Polnord SA



Projekty planowane do uruchomienia w 2016 r. przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA



Dane ważone udziałem Polnord SA

III INFORMACJE FINANSOWE

1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – KOMENTARZ

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014 <i>dane przekształcone</i>
Przychody ze sprzedaży	79 469	37 740
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	32 428	2 413
od jednostek powiązanych	25 243	
Przychody ze sprzedaży usług	46 742	34 863
od jednostek powiązanych	45 842	34 258
Przychody z wynajmu	299	465
od jednostek powiązanych	163	176
Koszt własny sprzedaży	(49 883)	(1 565)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	29 586	36 175
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		11 489
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(10 543)	8 635
Koszty sprzedaży	(7 236)	(6 739)
Koszty ogólnego zarządu	(22 381)	(20 374)
Pozostałe przychody operacyjne	996	4 845
Pozostałe koszty operacyjne	(24 891)	(8 369)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(34 469)	25 662
Przychody finansowe	42 363	38 256
Koszty finansowe	(130 636)	(39 077)
Zysk (strata) ze zbycia jednostki zależnej		(12 853)
Zysk (strata) brutto	(122 741)	11 989
Podatek dochodowy	8 745	12 293
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(113 996)	24 282
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(152)	(930)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(114 148)	23 351

Analizując niniejsze sprawozdanie i wyniki wypracowane w 2015 r. należy mieć na uwadze, iż nowo powołany, w grudniu 2015 r., Zarząd Polnord SA dokonał kompleksowego przeglądu aktywów, realizowanych przez Grupę Kapitałową projektów deweloperskich oraz prowadzonych spraw sądowych, w wyniku którego wprowadzono do sprawozdania korekty dotyczące zarówno lat ubiegłych, jak i analizowanego okresu co zostało szerzej opisane w nocie 7 Sprawozdania finansowego. Zarząd Spółki zwraca uwagę, iż powyższe operacje, stanowiące jeden z elementów działań mających na celu wzrost wartości Grupy Kapitałowej Polnord, mają charakter księgowy i pozostają bez wpływu na sytuację płynnościową Spółki i Grupy Kapitałowej, możliwość terminowego regulowania zobowiązań finansowych.

2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014 <i>dane przekształcone</i>	Stan na 01.01.2014 <i>dane przekształcone</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe	1 233 799	1 318 054	1 282 553
Rzeczowe aktywa trwałe	2 439	1 589	2 321
Nieruchomości inwestycyjne	401 103	441 090	622 841
Aktywa niematerialne	309	495	581
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	463 676	489 467	472 608
Pożyczki udzielone	216 462	250 438	48 516
Należności długoterminowe	104 870	101 912	110 500
Pozostałe aktywa finansowe	9 922	3 744	9 182
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	35 018	29 319	16 003
Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)	380 079	445 137	451 072
Zapasy	177 309	204 299	79 727
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	72 399	66 928	63 269
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	383	343	592
Należności z tytułu podatku dochodowego		421	
Rozliczenia międzyokresowe	1 342	418	579
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32 482	50 397	22 726
Pożyczki udzielone	96 165	122 331	284 179
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6 992	9 200	10 001
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	387 070	454 337	461 072
SUMA AKTYWÓW	1 620 869	1 772 391	1 743 625

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014 <i>dane przekształcone</i>	Stan na 01.01.2014 <i>dane przekształcone</i>
PASYWA			
Kapitał własny	739 550	853 209	834 223
Kapitał podstawowy	65 266	65 266	65 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 059 721	1 059 721	1 059 721
Pozostałe kapitały rezerwowe	216 296	196 939	186 395
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(601 733)	(468 717)	(477 159)
Kapitał własny ogółem	739 550	853 209	834 223
Zobowiązania długoterminowe	652 450	681 980	649 388
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	268 288	297 254	291 128
Rezerwy	467	1 031	957
Pozostałe zobowiązania	383 695	383 695	357 303
Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)	228 869	237 202	260 013
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	74 435	81 765	130 095
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek		12 058	24 512
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	60 930	85 430	41 792
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	8 806	5 205	2 651
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego			5
Rozliczenia międzyokresowe	3 217	931	147
Otrzymane zaliczki	2	1 634	2 676
Rezerwy	81 479	50 178	58 136
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży			
Zobowiązania razem	881 319	919 182	909 402
SUMA PASYWÓW	1 620 869	1 772 391	1 743 625

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

Nowo powołany, w grudniu 2015 r., Zarząd Polnord SA dokonał kompleksowego przeglądu aktywów, realizowanych przez Grupę Kapitałową projektów deweloperskich oraz prowadzonych spraw sądowych, w wyniku którego wprowadzono do sprawozdania korekty dotyczące zarówno lat ubiegłych, jak i analizowanego okresu oraz dokonano zmian istotnych szacunków w odniesieniu do rezerw oraz wyceny zapasów, co zostało szerzej opisane w nocie 7 Sprawozdania finansowego.

4. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ

Prognoza wyników Polnord na 2015 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 nie wykluczają zakupów nowych gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie. Spółka w dalszym ciągu zamierza finansować swoją działalność oraz działalność spółek celowych ze środków własnych, kredytów bankowych, oraz emisji dłużnych papierów wartościowych, dążąc do dostosowania terminów zapadalności kredytów oraz dłużnych papierów wartościowych do okresu realizacji projektów. Pozyskane w ten sposób środki finansowe pozwalają na realizację zamierzeń inwestycyjnych Grupy Kapitałowej.

IV POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INNE ISTOTNE WYDARZENIA W ROKU 2015

1.1 PUBLICZNY PROGRAM EMISJI OBLIGACJI

- **Ustanowienie publicznego programu emisji obligacji i emisja obligacji**

W dniu 14.04.2015 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w przedmiocie ustanowienia publicznego programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej do kwoty 100 mln zł („Program”). Program zakłada wyemitowanie, w jednej lub kilku seriach, obligacji niezabezpieczonych. Obligacje będą emitowane na podstawie sporządzonego przez Spółkę prospektu emisyjnego podstawowego, który został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 01.06.2015 r. Prospekt emisyjny został udostępniony do publicznej wiadomości w dniu 02.06.2015 r. na stronie internetowej Spółki www.polnord.pl oraz na stronie internetowej firmy inwestycyjnej oferującej Obligacje Spółki (www.mdm.pl).

W dniu 02.07.2015 r. Spółka wyemitowała 500.000 sztuk niezabezpieczonych obligacji serii M1 o wartości nominalnej 100 zł każda o łącznej wartości nominalnej 50 mln zł. Dzień wykupu obligacji przypada na 30.06.2018 r. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę stawki WIBOR 3M oraz marży w wysokości 3,50% w skali roku. Odsetki są płatne w kwartalnych okresach odsetkowych. Wpływy netto z emisji obligacji zostały przeznaczone na zmianę struktury zadłużenia Grupy Kapitałowej Polnord oraz sfinansowanie rozwoju Grupy.

Z dniem 14.07.2015 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych wprowadził w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym 500.000 obligacji serii M1 Polnord, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA kodem „PLPOLND00142”, które są notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „PND0618”.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raportach bieżących nr 14/2015 w dniu 14.04.2015 r., nr 20/2015 w dniu 01.06.2015 r., nr 28/2015 w dniu 01.07.2015 r. oraz nr 32/2015 w dniu 10.07.2015 r.

1.2 ISTOTNE UMOWY

- **Umowy kredytowe i obsługi emisji obligacji**
- ✓ W dniu 04.08.2015 r. Spółka zawarła umowę kredytu odnawialnego do kwoty 50 mln zł z Bankiem Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada w dniu 03.08.2018 r. Celem kredytu jest przede wszystkim parasolowe finansowanie nakładów inwestycyjnych w realizowanych przez Polnord projektach deweloperskich.
- ✓ W dniu 24.09.2015 r. Spółka zawarła umowę kredytu w rachunku bieżącym z limitem do kwoty 40 mln zł z Getin Noble Bank SA z siedzibą w Warszawie. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada w dniu 20.12.2018 r. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie bieżącej działalności Polnord.
- ✓ W dniu 29.10.2015 r. Spółka zawarła z SGB Bank SA z siedzibą w Poznaniu („Bank”) umowę o organizację i obsługę emisji obligacji. W umowie, Bank zobowiązał się nabyć na własny rachunek wszystkie obligacje emitowane w ramach Umowy, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 60,0 mln zł.

- **Umowy/polis ubezpieczenia**

Polnord w 2015 r. zawarł następujące polisy ubezpieczeniowe na okres od dnia 20.10.2015 r. do 19.10.2016 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.
- ✓ Polisę od Odpowiedzialności Cywilnej podmiotów uprawnionych do wykonywania działalności usługowej w zakresie prowadzenia ksiąg rachunkowych. Ubezpieczycielem jest Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA.
- ✓ Polisę Grupowe Ubezpieczenie Następstw Nieszczęśliwych Wypadków. Ubezpieczycielem jest AIG Europe Limited Sp. z o.o.
- ✓ Umowę Generalną pojazdów będących własnością Polnord SA (obowiązuje od 17.09.2015 r. do 16.09.2016 r.). Umowa zawarta jest z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA SA.

- **Umowy z podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych**

W dniu 27.05.2015 r. Rada Nadzorcza Polnord 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 przeprowadzenia przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za I półrocze 2015 r. oraz do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2015.

Spółka Deloitte jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów, pod numerem 73.

W dniu 31.07.2015 r. Spółka zawarła z Deloitte umowę na usługi audytorskie w wyżej wskazanym zakresie. Wynagrodzenie łączne za powyższy zakres wynosi 142.000 zł netto. Ponadto wynagrodzenie za badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych wynosi 80.000 zł. W 2015 r. Spółka korzystała z innych usług Deloitte dotyczących przygotowania wzorcowego sprawozdania finansowego, których wartość wyniosła 30.000 zł. Z usługi doradztwa podatkowego Polnord nie korzystał.

W 2014 roku Polnord korzystał również z usług spółki Deloitte na podstawie umowy zawartej w dniu 22.07.2014 r. w zakresie: przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 30.06.2014 r., a także badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2014 r. Wynagrodzenie łączne za powyższy zakres wynosiło 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 wyniosło 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.

1.3 WALNE ZGROMADZENIA SPÓŁKI

- **Zwyczajne Walne Zgromadzenie**

W dniu 30.06.2015 r. odbyło się ZWZ Spółki, które podjęło uchwały w następujących sprawach:

- ✓ zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2014 oraz Sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2014,
- ✓ udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za rok 2014,
- ✓ zatwierdzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2014,
- ✓ podziału zysku za rok 2014,
- ✓ zmiany zasad i wysokości wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej Spółki,
- ✓ wyrażenia zgody na zawarcie przez Polnord SA umów o zarządzanie spółkami zależnymi w rozumieniu art. 7 kodeksu spółek handlowych,
- ✓ połączenia Polnord SA z siedzibą w Gdyni („Spółka Przejmująca”) ze spółkami Polnord Marketing Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni i 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Spółki Przejmowane”).

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 26/2015 w dniu 30.06.2015 r.

- **Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie**

W dniu 30.10.2015 r. odbyło się NWZ Spółki, które podjęło uchwały w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 57/2015 w dniu 30.10.2015 r.

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

Niżej wskazane postępowania są najistotniejszymi postępowaniami w grupie wierzytelności prowadzonymi przez Polnord SA lub spółki zależne. W okresie sprawozdawczym, tj. od dnia 01.01.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. nie nastąpiły istotne zmiany w toczących się postępowaniach, których łączna wartość stanowiła co najmniej 10% kapitału własnego Spółki. W czwartym kwartale 2015 r. nie zostały wszczęte nowe istotne postępowania.

Tabela 13. Roszczenia dochodzone na drodze sądowej

Odszkodowania za drogi w Warszawie dzielnicy Wilanów	Data złożenia pozwu	Kwota roszczenia	Status sprawy	Wartość aktywów w sprawozdaniu finansowym
Odszkodowanie od Skarbu Państwa, roszczenie deliktowe w związku z wydaniem niezgodnych z prawem decyzji	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 z tytułu wygaśnięcia prawa użytkownika wieczystego działek wydzielonych pod drogi publiczne - tzw. roszczenie 10 H	28.06.2013	182,2 mln zł	Trwa postępowanie sądowo 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 sprawozdaniu finansowym
Pozew o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów	25.04.2012	20,1 mln zł*	Proces w toku (wartość roszczenia rośnie z upływem czasu)	-
Pozew o odpłatne przejęcie infrastruktury wodnokanalizacyjnej na terenie Miasteczka Wilanów	05.03.2013	57,3 mln zł*	Proces w toku	109 mln zł, w tym: 74,4 mln zł - należności; 34,6 mln zł – zapasy
Pozew o odpłatne przejęcie kanalizacji deszczowej na terenie Miasteczka Wilanów		ok. 55 mln zł	W przygotowaniu	

*Kwoty roszczenia podstawowego nie obejmują odsetek ustawowych

Opis istotnych toczących się postępowań:

- **Pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji o odpłatne przejęcie urządzeń**

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 (w 2014 r. odbyła się jedna rozprawa, zaś w 2015 r. dwie rozprawy).

- **Postępowanie o zapłatę odszkodowania od Skarbu Państwa – roszczenie deliktowe w związku z wydaniem niezgodnych z prawem decyzji**

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 (w pierwszej instancji decyzje wydał Prezydent m. st. Warszawy, a w drugiej Wojewoda Mazowiecki). 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., stwierdził nieważność decyzji administracyjnych oraz jednoznacznie stwierdził, iż roszczenia Polnord z tytułu odszkodowań za grunty wydzielone pod budowę dróg publicznych są w pełni zasadne na podstawie art. 98 ust. 3 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami. Wyrok WSA został utrzymany przez Naczelny Sąd Administracyjny orzeczeniem z dnia 05.06.2012 r.

Konsekwencją niezgodnych z prawem decyzji Miasta oraz Wojewody Mazowieckiego była konieczność pozyskania przez Polnord środków na finansowanie działalności z innych źródeł, co wiązało się z realną, materialną szkodą. Wobec braku wpływów gotówkowych z tytułu odszkodowań, Spółka zmuszona była finansować działalność inwestycyjną poprzez

finansowanie dłużne, a następnie ponosić koszty finansowe związane z obsługą tego finansowania. Ponadto, ze względu na opóźniające się rozstrzygnięcie sporu Spółka sprzedała na rzecz Polskiego Banku Przedsiębiorczości SA wierzytelność wobec Miasta za kwotę istotnie niższą niż należne Spółce odszkodowanie.

Pomimo zawezwania przez Spółkę do próby ugodowej, w dniu 30.07.2013 r. wskutek nie zawarcia ugody przez strony, postępowanie zostało zakończone, w związku z czym Spółka w dniu 16.09.2013 r. wniosła pozew, w którym domaga się odszkodowania w wysokości 123,0 mln zł (wyliczone na dzień 30.06.2013 r.) – jednakże przed pierwszą rozprawą Spółka cofnęła pozew przeciwko Miastu, co nastąpiło z tego względu, iż już po wniesieniu pozwu zapadł wyrok Sądu Najwyższego, w którym wskazano, że odpowiedzialność za niezgodne z prawem decyzje ponosi tylko ten organ, który wydaje decyzje ostateczną, a więc organ drugiej instancji. 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.

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. Spółka podtrzymuje swoje stanowisko.

- **Postępowanie o zapłatę przez m.st. Warszawę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek wydzielonych pod drogi – tzw. roszczenie 10 H**

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

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

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

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

Działki zostały wymienione w przedwstępnej umowie darowizny z dnia 30.09.2008 r. z późniejszymi zmianami oraz umowie darowizny z dnia 18.12.2009 r., tym niemniej, wobec wcześniejszego przejścia z mocy prawa własności na Miasto na zasadzie art. 98 ust. 1 u.g.n. w dniu uprawomocnienia się decyzji podziałowych, umowy te nie mogły odnieść skutków prawnych, gdyż już wcześniej własność działek przysługiwała Miastu z mocy prawa. Taki punkt widzenia wprost wynika ze wskazanych powyżej wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie i Naczelnego Sądu Administracyjnego, zgodnie z którymi własność działki, przechodzi na Miasto z chwilą uprawomocnienia się decyzji podziałowych. Wskazać przy tym należy, iż brak skutków prawnych powyższych umów darowizny, pozostaje bez wpływu na obowiązek odszkodowawczy Miasta zawarty w przepisie art. 98 ust. 3 u.g.n. Surplus Sp. z o.o. SKA jest uprawniony do wystąpienia z przedmiotowym wnioskiem, gdyż roszczenie o zapłatę odszkodowania zostało wniesione do Surplus Sp. z o.o. SKA przez Polnord oraz PD Development Sp. z o.o. na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników

z dnia 21.12.2012 r. Podwyższenie kapitału Surplus Sp. z o.o. SKA zostało wpisane prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 03.04.2013 r.

W związku z otrzymaniem przez Surplus Sp. z o.o. SKA pisma z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, w którym odmówiono podjęcia rokowań na podstawie wniosku Surplus Sp. z o.o. SKA z dnia 28.06.2013 roku, w dniu 19.09.2013 r. Surplus Sp. z o.o. SKA wniósł do Prezydenta m.st. Warszawy Wniosek o wydanie decyzji o przyznaniu odszkodowania z tytułu wygaśnięcia praw użytkownika 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 przystąpiła 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 wygasłe prawo użytkownika wieczystego gruntów. Decyzje te zostały utrzymane w mocy, po rozpatrzeniu odwołań Spółki, przez Wojewodę Mazowieckiego. W dniu 03.08.2015 r. Polnord SA połączył się ze spółką 10 H Sp. z o.o.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokami z dnia: 09.10.2015 r. oraz 16.10.2015 r. uchylił wszystkie wydane w sprawie negatywne decyzje Prezydenta m.st. Warszawa oraz Wojewody Mazowieckiego. Sąd uznał, iż odmowa wypłaty odszkodowania nie była zasadna, gdyż odszkodowanie to w rzeczywistości należy się Polnord SA. Wyroki nie są prawomocne, przysługują od nich skargi kasacyjne do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

- **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 11,8 mln 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 8,3 mln zł. Obecne roszczenie pozwu wynosi łącznie 20,1 mln zł. Proces jest w toku, stanowisko Spółki pozostaje bez zmian.

Postanowieniem z dnia 16.06.2015 roku Sąd powołał biegłego sądowego z zakresu budownictwa i kosztorysowania inwestycji oraz ekonomiki przedsiębiorstw, zgodnie z wnioskiem Polnord.

- **Spór z ANR o zapłatę podwyższonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego**

Spółki z Grupy są stroną pozwaną w sporach sądowych z powództwa Skarbu Państwa, na rzecz którego działa ANR, związanych z umowami o oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na terenie warszawskiego Wilanowa. Spory te powstały na skutek wypowiedzenia przez ANR w 2007 r. umów użytkowania wieczystego w zakresie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W opinii Grupy wypowiedzenie dokonane przez ANR było nieskuteczne. Grupa utworzyła jednak, w oparciu o analizy doradców zewnętrznych, rezerwy na zobowiązania związane z tymi sporami, w wysokości odpowiadającej różnicy między wysokością zmienionej opłaty rocznej a opłatą obowiązującą do 2007 r. wraz z odsetkami. Na 31.12.2015 r. wartość utworzonych przez Spółkę rezerw wynosiła 50.949 tys. zł z tytułu należności głównych oraz 30.362 tys. zł z tytułu odsetek, co oznacza odpowiednio wzrost o 18.955 tys. zł i 12.345 tys. zł w porównaniu do stanu na 31.12.2014 r.

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

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

4. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emisje akcji

W 2015 r. nie miała miejsca emisja akcji Spółki.

Emisje obligacji

W okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. Polnord wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 154.500 tys. zł.

Tabela 14. Obligacje wyemitowane przez Spółkę w 2015 r.

Emisje obligacji w okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.			
Data Emisji	Data zapadalności	łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji
27.01.2015	27.01.2018	10.500	Noble Securities SA
13.02.2015	13.02.2018	34.000	Noble Securities SA
02.07.2015	30.06.2018	50.000	mBank SA
18.12.2015	18.12.2019	60.000	SGB Bank SA
łącznie		154.500	

Wykup obligacji

W okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 240.250 tys. zł.

Tabela 15. Obligacje wykupione/odkupione przez Spółkę w 2015 r.

Wykup obligacji w okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.			
Data wykupu	Data zapadalności	łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji
04.02.2015*	16.01.2016	5.000	DM Banku BPS SA
16.02.2015*	22.01.2016	26.500	DM Banku BPS SA
05.03.2015*	18.01.2016	20.000	DM Banku BPS SA
19.03.2015*	16.01.2016	5.100	DM Banku BPS SA
26.06.2015	26.06.2015	30.000	mBank SA
26.06.2015	26.06.2015	10.000	mBank SA
26.06.2015	26.06.2015	10.000	mBank SA
28.09.2015	28.09.2015	11.750**	mBank SA
19.10.2015*	24.10.2015	24.000	DM Banku BPS SA
17.11.2015*	13.05.2016	29.000	SGB Bank SA
19.11.2015*	16.01.2016	8.900	DM Banku BPS SA
18.12.2015*	20.08.2016	60.000	SGB Bank SA
łącznie		240.250	

*przedterminowy wykup

**z tego obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 890 tys. zł posiadała spółka Polnord SA Finanse Spółka Jawna

5. ZADŁUŻENIE POLNORD SA

Na dzień 31.12.2015 r. stan zobowiązań Polnord SA:

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

Tabela 16. Zadłużenie z tytułu wyemitowanych przez Polnord SA obligacji

Data emisji	Oferujący	Zadłużenie na 31.12.2014	Wykup/emisja w 1-4Q2015	Zadłużenie na 31.12.2015	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna) [mln zł]						Termin wykupu		
					Wartość nominalna [mln zł]				1Q2016	2Q2016		3Q2016	4Q2016
22.01.2013	DM Banku BPS	26,5	-26,5	0,0									16.02.2015
18.01.2013	DM Banku BPS	20,0	-20,0	0,0									05.03.2015
28.06.2012	mBank	30,0	-30,0	0,0									26.06.2015
12.07.2012	mBank	10,0	-10,0	0,0									26.06.2015
05.09.2012	mBank	10,0	-10,0	0,0									26.06.2015
26.09.2012	mBank	10,9	-10,9	0,0									28.09.2015
24.10.2012	DM Banku BPS	24,0	-24,0	0,0									19.10.2015
16.01.2013	DM Banku BPS	19,0	-19,0	0,0									19.11.2015
13.05.2013	SGB Bank	29,0	-29,0	0,0									17.11.2015
12.06.2014	mBank	13,45		13,5		13,5							10.06.2016
20.08.2012	SGB Bank	60,0	-60,0	0,0									18.12.2015
21.09.2012	SGB Bank	8,5		8,5			8,5						21.09.2016
11.12.2014	mBank	10,5		10,5				10,5					12.12.2016
11.02.2014	Noble	50,0		50,0					50,0				11.02.2017
12.06.2014	mBank	20,0		20,0					20,0				12.06.2017
11.12.2014	mBank	18,5		18,5					18,5				11.12.2017
27.01.2015	Noble	0,0	10,5	10,5						10,5			27.01.2018
13.02.2015	Noble	0,0	34,0	34,0						34,0			13.02.2018
02.07.2015	mBank	0,0	50,0	50,0						50,0			30.06.2018
18.12.2015	SGB Bank	0,0	60,0	60,0								60,0	18.12.2019
Razem		360,3	-84,9	275,4*	0,0	13,5	8,5	10,5	88,5	94,5	60,0		

* kwota nie uwzględnia naliczonych odsetek od obligacji, które wyniosły (+1,4 mln zł) oraz kosztów dotyczących prowizji rozliczanych w czasie (-4,3 mln zł)

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

Tabela 17. Zadłużenie z tytułu kredytu Polnord SA

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit [mln zł]	Zadłużenie na 31.12.2015 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia) [mln zł]						Ostateczny termin spłaty
					1Q2016	2Q2016	3Q2016	4Q2016	2017	po 2017	
Polnord SA	BOŚ SA	odnawialny	50,0	27,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	27,4	03.08.2018
Polnord SA	Getin Noble Bank SA	w rach. bieżącym	40,0	29,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	29,4	20.12.2018

*) w powyższej tabeli, zadłużenie kredytowe z tytułu umowy kredytowej z Getin Noble Bank SA w wysokości 29,4 mln zł, w rachunku bieżącym zostało zaprezentowane jako długoterminowe, w bilansie zaś zgodnie z MSR jako krótkoterminowe.

Odsetkowe zadłużenie bilansowe brutto Polnord wyniosło 329,2 mln zł. Zadłużenie netto (po uwzględnieniu środków pieniężnych na rachunkach Spółki w wysokości 32,4 mln zł) osiągnęło poziom 296,7 mln zł.

6. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH KREDYTOWYCH

W 2015 r. Polnord SA zawarł nowe umowy kredytowe:

- z Bankiem Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie do kwoty 50 mln zł, która szerzej opisana została w rozdziale IV, pkt 1.
- z Getin Noble Bank SA z siedzibą w Warszawie do kwoty 40 mln zł, która szerzej opisana została w rozdziale IV, pkt 1.

Zarówno w 2015 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Raportu, nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

7. INFORMACJE O UDZIELONYCH, OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH ORAZ GWARANCJACH

Udzielone, otrzymane poręczenia przez Polnord

- W dniu 03.08.2015 r. spółki w 100% zależne od Polnord (Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o., Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o., Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o., Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o., Polnord Sopot II Sp. z o.o.) udzieliły Polnord poręczenia za zobowiązania kredytowe wynikające z tytułu umowy kredytowej w wysokości 50 mln zł zawartej z Bankiem Ochrony Środowiska SA. Na dzień 31.12.2015 r. zadłużenie z tytułu przywołanej umowy kredytowej wyniosło 27.375 tys. zł.
- W dniu 27.07.2015 r. Polnord SA Finanse Spółka Jawna udzieliła poręczenia za zobowiązania kredytowe Wilanów Office Park - bud. B1 Sp. z o.o. do wysokości 15.000 tys. zł.

Łączna wartość czynnych poręczeń udzielonych w latach wcześniejszych przez Polnord za zobowiązania kredytowe spółek zależnych, według stanu na dzień 31.12.2015 r., w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, wyniosła 104.744 tys. zł.

Wartość czynnych poręczeń na dzień 31.12.2015 r. udzielonych przez spółki z Grupy, tj.:

- Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o., Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o., Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o., Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o., Polnord Sopot II Sp. z o.o. za zobowiązania kredytowe Polnord SA wyniosła 27.375 tys. zł.
- Polnord SA Finanse Spółka Jawna za zobowiązania kredytowe Wilanów Office Park - bud. B1 Sp. z o.o. wyniosła 15.000 tys. zł.

Na dzień 31.12.2015 r. Polnord SA nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. Spółki w 100% zależne od Polnord również nie posiadały na dzień 31.12.2015 r. czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne od Polnord.

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

Udzielone, otrzymane gwarancje

W 2015 r. Spółka nie udzieliła oraz nie otrzymała żadnych gwarancji.

8. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK

Spółka Polnord SA Finanse Spółka Jawna pełni funkcję centrum finansowania Grupy Kapitałowej, tj. udziela pożyczek spółkom z Grupy Kapitałowej Polnord i optymalizuje przepływy finansowe pomiędzy nimi.

Poniższa tabela przedstawia zawarte umowy pożyczek oraz aneksy w 2015 r. i wynikające z tego tytułu należności:

Tabela 18. Zestawienie umów pożyczek i aneksów zawartych w 2015 r. przez Polnord SA Finanse Spółka Jawna oraz Polnord SA jako pożyczkodawcę

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data podpisania umowy	Umowna data spłaty	Kwota pożyczki ogółem [tys. zł]	Oprocentowanie	Należności na dzień 31.12.2015 [tys. zł]
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o.	2014-05-16	2018-08-03	32 000	STAŁE	23 608
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	2015-03-31	2018-08-03	22 000	STAŁE	8 456
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	2015-05-11	2016-12-31	100	STAŁE	104
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	2015-06-23	2016-12-31	150	STAŁE	155
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. S.K.A.	2015-01-26	2016-12-31	50	STAŁE	53
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	2015-05-27	2016-12-31	50	STAŁE	52
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. S.K.A.	2015-07-27	2016-12-31	4 000	STAŁE	4 103
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	2015-09-02	2016-12-31	40	STAŁE	41
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Polnord Szczecin Ku Stołcu Sp. z o.o.	2014-06-02	2018-08-03	70 000	STAŁE	48 194
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	2015-01-02	2025-05-31	3 376	STAŁE	3 645
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	2015-07-27	2030-12-31	15 000	STAŁE	14 722
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	2014-12-29	2020-12-31	18 000	STAŁE	16 984
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	2015-07-27	2030-12-31	15 000	STAŁE	584
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	2015-07-27	2016-12-31	2 000	STAŁE	1 031

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data podpisania umowy	Data Aneksu z 2015 r.	Kwota Aneksu podwyższająca Umowę [RUR]	Kwota Aneksu podwyższająca Umowę [tys. zł] wg. kursu z 31.12.2015	Umowna data spłaty	Kwota pożyczki ogółem [tys. zł]	Oprocentowanie	Należności na dzień 31.12.2015 [tys. zł]
Polnord SA	Zamknięta Spółka Akcyjna Stroj Dom	2011-02-08	2015-12-09	3 600 000,00	190	NA ŻADANIE	2 091	STAŁE	2 276

Wykaz należności na dzień 31.12.2015 r. z tytułu udzielonych wszystkich pożyczek, został przedstawiony w części Sprawozdanie finansowe.

Zarówno w roku 2015, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Raportu, nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczki.

9. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Polnord SA nie prowadzi działań w zakresie badań i rozwoju.

10. INFORMACJĘ O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH

W 2015 r. Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych i nie posiada żadnych akcji własnych.

11. INFORMACJE O ODDZIAŁACH

Spółka nie posiada oddziałów.

12. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe i obligacje. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki oraz Grupy. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności oraz środki pieniężne. Spółka nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione w Sprawozdaniu finansowym w nocie 42.

13. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPLYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PRZYSZŁOŚCI

Do najważniejszych czynników, które mogą mieć wpływ na sytuację finansową Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć:

- powodzenie realizacji strategii Grupy Kapitałowej;
- terminową, zgodną z harmonogramem i budżetem, realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie do użytkowania;
- wydawanie gotowych lokali (Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów, co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy, na podstawie protokołu wydania lub po podpisaniu aktu notarialnego);
- realizację założeń sprzedażowych i uzyskiwanie założonych poziomów cenowych;
- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, w tym cen mieszkań;
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich oraz wysokość stóp procentowych;
- politykę banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych osobom fizycznym, wysokość wkładu własnego;
- obowiązującą ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – „ustawa deweloperska”;
- zmiany w przepisach prawnych mogące wpływać na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę;
- pozyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych w ustawowych terminach;
- założenia i limity cenowe programu rządowego Mieszkanie dla Młodych.

14. ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Do istotnych czynników mogących mieć negatywny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Polnord należy zaliczyć m. in.:

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

Skala kredytowania oraz dostępność zewnętrznych źródeł finansowania firm deweloperskich w istotny sposób wpływają na liczbę uruchamianych projektów. Polnord SA, pozyskując środki z emisji obligacji, stara się neutralizować ryzyko związane z dostępnością kredytów bankowych. Jednakże zmiana polityki kredytowej banków oraz ryzyko nie dojście do skutku ewentualnych, kolejnych emisji obligacji Spółki mogą wpłynąć na ograniczenie skali realizowanych projektów. Nie bez znaczenia na działalność Grupy jest poziom kosztów związanych z obsługą długu finansowego, ewentualny wzrost stóp procentowych może negatywnie wpłynąć na osiągnięte wyniki.

- **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, zaostriżyły 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 roku. 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.

- **możliwość utraty wykwalifikowanych firm wykonawczych**

Spółki z Grupy realizujące projekty deweloperskie nie prowadzą działalności budowlanej, lecz współpracują z generalnymi wykonawcami. Pogorszenie kondycji finansowej 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 Spółka może być zobowiązana do zapłaty dodatkowych podatków, 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.

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

Po dniu bilansowym nie wystąpiły wyżej wymienione zdarzenia.

V OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

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

W 2015 r. Spółka stosowała zasady zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” - załącznik do uchwały Rady Giełdy nr 19/1307/2012 z dnia 21.11.2012 r. 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 PRZYCZYŃ TEGO ODSTĄPIENIA

Spółka w 2015 r. stosowała w całości większość zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” załącznik do uchwały Rady Giełdy nr 19/1307/2012 z dnia 21.11.2012 r., 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 wideo.

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 stosowania powyższej zasady w przyszłości.

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 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 ustalone 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. 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 najszybszego dotarcia do potencjalnych klientów Grupy Kapitałowej na rynkach, na których prowadzi swoją działalność biznesową.

Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016

Z uwagi na wejście w życie w dniu 01.01.2016 r. „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016”, Spółka zgodnie z zasadą I.Z.1.13 zamieściła na swojej stronie internetowej:

http://www.ri.polnord.pl/media/3843945/GPW_dobre_praktyki_POLNORD.pdf

informację na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w tym dokumencie.

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

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

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą:

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

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

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

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

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

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

Rada Nadzorcza Spółki

Na dzień 31.12.2015 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

Czcibor Dawid Przewodniczący Rady Nadzorczej		
Jerzy Bartosiewicz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Marcin Dukaczewski Członek Rady Nadzorczej	Artur Piotr Jędrzejewski Członek Rady Nadzorczej
Bartłomiej Kędzior Członek Rady Nadzorczej	Mariusz Krzysztof Kozłowski Członek Rady Nadzorczej	Maciej Stradomski Członek Rady Nadzorczej

Panowie Jerzy Bartosiewicz, Bartłomiej Kędzior oraz Maciej Stradomski złożyli oświadczenia o niezależności, w rozumieniu §13 ust. 5 Statutu Spółki – kryterium niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej).

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w 2015 r.

W 2015 r. miały miejsce następujące zmiany:

Data	Opis zdarzenia	Imię i Nazwisko
30.10.2015 r.	<i>Odwołanie członków Rady Nadzorczej</i> Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki. Odwołani zostali:	Piotr Stanisław Chudzik, Maciej Grelowski, Piotr Jerzy Nadolski, Andrzej Tadeusz Podgórski, Zygmunt Michał Roman.
30.10.2015 r.	<i>Powołanie członków Rady Nadzorczej</i> Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki. Do składu Rady Nadzorczej Spółki obecnej kadencji powołane zostały następujące osoby:	Jerzy Bartosiewicz, Czcibor Dawid, Bartłomiej Kędzior, Mariusz Krzysztof Kozłowski, Maciej Stradomski.

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.

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 jakkolwiek 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.

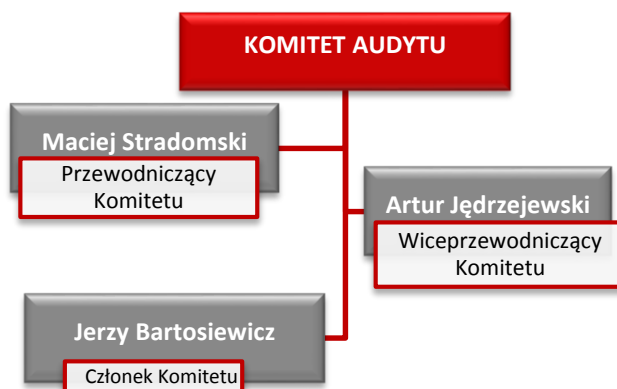
Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami 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 31.12.2015 r. wchodził:



Członkiem Komitetu Audytu spełniającym warunki niezależności i posiadającym kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości i rewizji finansowej jest Pan Maciej Stradomski.

W 2015 r. skład Komitetu Audytu zmienił się w następujący sposób:

Data	Opis zdarzenia	Imię i Nazwisko
19.11.2015 r.	Rada Nadzorcza odwołała dotychczasowy skład osobowy Komitetu Audytu:	Piotr Chudzik - Przewodniczący Komitetu, Marcin Dukaczewski - Wiceprzewodniczący Komitetu, Artur Jędrzejewski - Członek Komitetu.
19.11.2015 r.	Rada Nadzorcza powołała Komitet w nowym składzie:	Maciej Stradomski - Przewodniczący Komitetu, Artur Jędrzejewski - Wiceprzewodniczący Komitetu oraz Jerzy Bartosiewicz - Członek Komitetu.

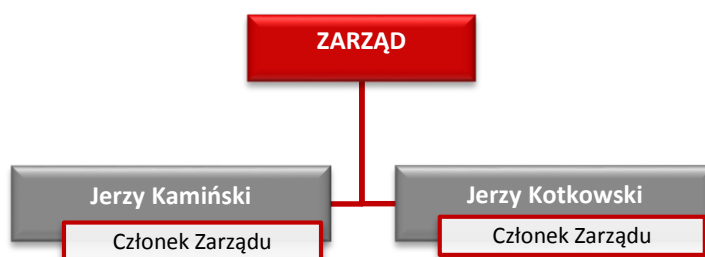
Zakres działania Komitetu obejmuje doradztwo oraz wykonywanie czynności opiniodawczych w zakresie kompetencji Rady Nadzorczej, w odniesieniu do określonych poniżej dziedzin funkcjonowania Spółki oraz – o ile zezwalają na to obowiązujące przepisy prawa – Grupy Kapitałowej Polnord:

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

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

Zarząd Spółki

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2015 r. przedstawiał się następująco:



Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki może liczyć od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Bieżąca, trzyletnia kadencja Zarządu rozpoczęła się w dniu 14.05.2014 r.

W związku ze złożeniem w dniu 14.12.2015 r. rezygnacji z:

- (i) członkostwa w Zarządzie Spółki i pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki przez Pana Piotra Wesołowskiego oraz
- (ii) członkostwa w Zarządzie Spółki i pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki przez Pana Tomasza Sznajdera,

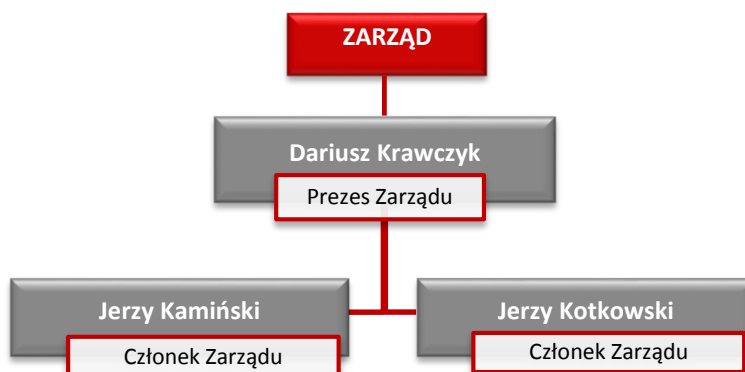
Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 14.12.2015 r. powołała, na wniosek Prezesa Zarządu, z dniem 15.12.2015 r. do składu Zarządu Polnord w ramach aktualnej kadencji:

- (iii) Pana Jerzego Kamińskiego powierzając mu funkcję Członka Zarządu oraz
- (iv) Pana Jerzego Kotkowskiego powierzając mu funkcję Członka Zarządu.

Ponadto Rada Nadzorcza Spółki powołała z dniem 01.02.2016 r. do składu Zarządu Polnord w ramach aktualnej kadencji, Pana Dariusza Krawczyka do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki.

Panowie Piotr Wesołowski i Tomasz Sznajder pełnili swoje funkcje do dnia 29.12.2015 r.

Na dzień 21.03.2016 r. skład Zarządu Spółki Dominującej przedstawiał się następująco:



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.

W zakresie prawa do podjęcia decyzji o emisji akcji lub wykupie akcji obowiązują przepisy KSH i Statut Spółki.

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:

- Księgowość,
- Sprawozdawczość i konsolidację,
- Kontroling, 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 przeglądowi 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 błędu 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, na dzień 31.12.2015 r. następujący akcjonariusze posiadali akcje uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu:

Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 31.12.2015 r.*

Akcjonariusze*	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI SA)	3.094.603	6.189.206	9,48%
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA	2.345.893	4.691.786	7,19%
Bank Gospodarstwa Krajowego	2.086.890	4.173.780	6,39%
Briarwood Capital Partners LP	1.637.600	3.275.200	5,02%
Pozostali akcjonariusze łącznie	23.468.041	46.936.082	71,92%
łącznie	32.633.027	65.266.054	100,00%

*według informacji przekazanych Spółce przez Akcjonariuszy na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

W 2015 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Akcjonariatu Spółki:

Data zawiadomienia Spółki	Nazwa podmiotu zawiadamiającego	Treść zawiadomienia
22.04.2015 r.	Briarwood Capital Partners LP z siedzibą w Stanach Zjednoczonych, stan Delaware	<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana nabyciem w dniu 21.04.2015 r. 14.000 akcji Spółki na rynku regulowanym GPW.</p> <p>Przed zmianą udziału Briarwood Capital Partners LP posiadał 1.623.600 akcji Polnord, co stanowiło 4,98% w kapitale zakładowym i 4,98% w ogólnej liczbie głosów w Polnord.</p> <p>W wyniku nabycia akcji Polnord, Briarwood Capital Partners LP posiadał 1.637.600 akcji Polnord, co stanowiło 5,02% w kapitale zakładowym i 5,02% w ogólnej liczbie głosów w Polnord.</p>
		<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Powyższa zmiana nastąpiła w dniu 16.07.2015 r.</p> <p>Przed zwiększeniem udziału klienci BZ WBK, których rachunki są objęte umowami o zarządzanie, posiadali 1.625.863 akcje Polnord, co stanowiło 4,98% w kapitale zakładowym. Z akcji tych przysługiwały 1.625.863 głosy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowiło 4,98% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Polnord.</p> <p>W dniu 16.07.2015 r. klienci BZ WBK, których rachunki są objęte umowami o zarządzanie, posiadali łącznie 1.636.663 akcje, co stanowiło 5,02% w kapitale zakładowym. Z akcji tych przysługiwały 1.636.663 głosy, co stanowiło 5,02% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Polnord.</p>

05.08.2015 r.	SEB Asset Management SA z siedzibą w Luksemburgu	<p><i>Zmniejszenie udziału w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana zbyciem akcji Spółki przez SEB Asset Management SA w dniu 04.08.2015 r.</p> <p>Przed zmianą udziału, SEB Asset Management SA posiadał 1.897.860 akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 1.897.860 głosów, co stanowiło 5,82% w kapitale zakładowym Spółki i 5,82% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.</p> <p>Po zmianie udziału, SEB Asset Management SA posiadał 1.597.860 akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 1.597.860 głosów, co stanowiło 4,90% w kapitale zakładowym Spółki i 4,90% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.</p>
15.09.2015 r.	Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni („Prokom”)	<p><i>Zmniejszenie udziału w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Zmniejszenie udziału spowodowane było sprzedażą przez Prokom w dniu 10.09.2015 r., na rynku regulowanym GPW w Warszawie SA w drodze transakcji pakietowej, łącznie 3.085.726 akcji Spółki.</p> <p>Przed zajściem powyższego zdarzenia Prokom posiadał:</p> <p>(iii) bezpośrednio w kapitale zakładowym Spółki 6.879.803 akcji, uprawniających do 6.879.803 głosów, co stanowiło 21,08% w kapitale zakładowym Spółki i 21,08% w ogólnej liczbie głosów oraz</p> <p>(iv) pośrednio wraz z Osiedlem Wilanowskim Sp. z o.o. - podmiotem zależnym od Prokom łącznie 6.881.039 akcji Spółki, uprawniających do 6.881.039 głosów, co stanowiło 21,08% w kapitale zakładowym Spółki i 21,08% w ogólnej liczbie głosów.</p> <p>W rezultacie sprzedaży łącznie 3.085.726 akcji Polnord, Prokom posiadał:</p> <p>(iii) bezpośrednio w kapitale zakładowym Spółki 3.794.077 akcji, uprawniających do 3.794.077 głosów, co stanowiło 11,63% w kapitale zakładowym Spółki i 11,63% w ogólnej liczbie głosów oraz</p> <p>(iv) pośrednio wraz z Osiedlem Wilanowskim Sp. z o.o. łącznie 3.795.313 akcji Spółki, uprawniających do 3.795.313 głosów, co stanowiło 11,63% w kapitale zakładowym Spółki i 11,63% w ogólnej liczbie głosów.</p>
15.09.2015 r.	ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA z siedzibą w Warszawie („ALTUS TFI SA”)	<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce nastąpiło na skutek rozliczenia w dniu 10.09.2015 r. transakcji pakietowej nabycia 3.085.726 akcji Spółki.</p> <p>Przed zmianą udziału, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI SA posiadały łącznie 8.877 akcji Spółki, stanowiących 0,03% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 8.877 głosów, co stanowiło 0,03% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p> <p>Po zmianie udziału, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI SA posiadały łącznie 3.094.603 akcji Spółki, stanowiących 9,48% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 3.094.603 głosów w Spółce, co stanowiło 9,48% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p>

20.10.2015 r.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie („PKO BP”)	<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce nastąpiło w dniu 16.10.2015 r. w związku z przejęciem na własność przez PKO BP przedmiotu zabezpieczenia w postaci akcji Spółki, w trybie art. 22 ustawy z dnia 06.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów.</p> <p>Przed zdarzeniem, powodującym obowiązek zawiadomienia, PKO BP i jego podmioty zależne nie posiadały akcji Polnord.</p> <p>Po zdarzeniu PKO BP posiadał 2.345.893 akcje Polnord, uprawniające do 2.345.893 głosów, co stanowiło 7,19% w kapitale zakładowym Spółki i 7,19% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.</p>
21.10.2015 r.	Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni („Prokom”)	<p><i>Zmniejszenie udziału w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Zmniejszenie udziału nastąpiło w dniu 16.10.2015 r. poprzez przejęcie na własność przez instytucje finansowe od Prokom, w trybie art. 22 ustawy o zastawie rejestrowym, łącznie 3.794.077 akcji Spółki.</p> <p>Przed zajściem powyższego zdarzenia Prokom posiadał w kapitale zakładowym Spółki 3.794.077 akcji, uprawniających do 3.794.077 głosów, co stanowiło 11,63% w kapitale zakładowym Spółki i 11,63% w ogólnej liczbie głosów.</p> <p>W rezultacie przejęcia przez instytucje finansowe w dniu 16.10.2015 r. łącznie 3.794.077 akcji Spółki, Prokom nie posiada akcji Polnord.</p>
22.10.2015 r.	Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie („BGK”)	<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>BGK w dniu 16.10.2015 r. nabył 1.448.184 akcje Spółki stanowiące 4,438% w kapitale zakładowym Spółki oraz dające prawo do 4,438% głosów w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.</p> <p>Akcje Spółki zostały nabyte przez BGK w ramach procesu windykacji w drodze:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) przejęcia ich na własność, w trybie art. 22 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 06.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, przez administratora zastawu zabezpieczającego wierzycelność BGK, a następnie (ii) przekazania ich BGK przez administratora zastawu, w drodze przejęcia opisanego w punkcie (i), na poczet zaspokojenia zabezpieczonych wierzycelności. <p>Przed dokonaniem przejęcia, BGK posiadał 638.706 akcji Polnord, co stanowiło 1,957% w kapitale zakładowym Spółki i dawało prawo do 1,957% głosów w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.</p> <p>Po dokonaniu przejęcia akcji Spółki w dniu 16.10.2015 r., BGK posiadał łącznie 2.086.890 akcji Polnord, co stanowiło 6,395% w kapitale zakładowym Spółki i dawała prawo do 6,395% głosów w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.</p>

04.11.2015 r.	Pioneer Pekao Investment Management SA z siedzibą w Warszawie („PPIM”)	<p><i>Zmniejszenie udziału w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Zmniejszenie udziału nastąpiło w dniu 27.10.2015 r. poprzez zbycie przez klientów PPIM 506.224 akcji Polnord.</p> <p>Przed zmianą udziału, wszyscy Klienci PPIM posiadali 1.786.961 akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 1.786.961 głosów, co stanowiło 5,48% w kapitale zakładowym Spółki i 5,48% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.</p> <p>Po zmianie udziału, wszyscy Klienci PPIM posiadali 1.280.737 akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 1.280.737 głosów, co stanowiło 3,92% w kapitale zakładowym Spółki i 3,92% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.</p>
31.12.2015 r.	BZ WBK Asset Management SA z siedzibą w Poznaniu („BZ WBK”)	<p><i>Zmniejszenie udziału w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Zmniejszenie udziału nastąpiło w dniu 28.12.2015 r. poprzez zbycie przez klientów BZ WBK akcji Polnord.</p> <p>Przed zmniejszeniem udziału, klienci BZ WBK, których rachunki są objęte umowami o zarządzanie, posiadali 1.636.493 akcje Polnord, co stanowiło 5,015% w kapitale zakładowym. Z akcji tych przysługiwały 1.636.493 głosy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowiło 5,015% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Polnord.</p> <p>W dniu 28.12.2015 r. klienci BZ WBK, których rachunki są objęte umowami o zarządzanie, posiadali łącznie 1.630.706 akcji, co stanowiło 4,997% w kapitale zakładowym. Z akcji tych przysługiwało 1.630.706 głosów, co stanowiło 4,997% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Polnord.</p>

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, warrantów 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 dokonanym zgodnie z art. 402¹ Kodeksu spółek handlowych na stronie internetowej Spółki, przedstawia na podstawie art. 402 § 2 Kodeksu spółek handlowych treść projektowanych zmian w Statucie Spółki oraz dotychczasowe postanowienia, które mają ulec zmianie. Ponadto po uchwaleniu zmian Statutu Spółki przez Walne Zgromadzenie Spółki każda zmiana Statutu Spółki dla swej ważności wymaga wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez sąd właściwy dla siedziby Spółki, który to wpis dokonywany jest na wniosek złożony zgodnie z art. 430 § 2 Kodeksu spółek handlowych przez Zarząd nie później niż po upływie trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały przez Walne Zgromadzenie. Nadto każda zmiana Statutu Spółki po jej zarejestrowaniu jest ogłaszana w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

C. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2015 ROKU
DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE Z
MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

SPIS TREŚCI

C. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ.....	69
I. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	72
II. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	73
III. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	74
IV. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	76
V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	77
VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.....	78
1. INFORMACJE OGÓLNE	78
2. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	79
3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	82
4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	82
5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	86
6. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	90
7. KOREKTA BŁĘDU	90
8. ZMIANA SZACUNKÓW	93
9. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	93
10. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	105
11. PRZYCHODY I KOSZTY	108
12. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	111
13. PODATEK DOCHODOWY	111
14. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	114
15. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS	115
16. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	115
17. INNE CAŁKOWITE DOCHODY	116
18. DYWIDENDY WYPŁACONE	116
19. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	118
20. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	120
21. AKTYWA NIEMATERIALNE	122
22. INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALEŻNE, WSPÓŁZALEŻNE ORAZ WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA	123
23. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)	125
24. POŻYCZKI UDZIELONE	125
25. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	126
26. ZAPASY	126
27. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	127
28. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	127
29. AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	128
30. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE	128
31. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI	131
32. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	135
33. REZERWY	137

34. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)	138
35. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	138
36. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	139
37. SPRAWY SĄDOWE	139
38. ROZLICZENIA PODATKOWE	142
39. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE	143
40. GWARANCJE I PORĘCZENIA	143
41. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	145
42. INSTRUMENTY FINANSOWE	147
43. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	150
44. RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM	156
45. STRUKTURA ZATRUDNIENIA	157
46. WYNAGRODZENIE AUDYTORA	157
47. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	158
<u>D. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU</u>	<u>159</u>
<u>E. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH</u>	<u>161</u>
<u>F. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU</u>	<u>163</u>

I. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od dnia 01.01.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres	Za okres
		od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
		<i>dane przekształcone</i>	
Przychody ze sprzedaży	11.1	79 469	37 740
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		32 428	2 413
od jednostek powiązanych		25 243	
Przychody ze sprzedaży usług		46 742	34 863
od jednostek powiązanych		45 842	34 258
Przychody z wynajmu		299	465
od jednostek powiązanych		163	176
Koszt własny sprzedaży	11.2	(49 883)	(1 565)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		29 586	36 175
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych			11 489
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	11,4	(10 543)	8 635
Koszty sprzedaży		(7 236)	(6 739)
Koszty ogólnego zarządu		(22 381)	(20 374)
Pozostałe przychody operacyjne	11.5	996	4 845
Pozostałe koszty operacyjne	11.6	(24 891)	(8 369)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		(34 469)	25 662
Przychody finansowe	11.7	42 363	38 256
Koszty finansowe	11.8	(130 636)	(39 077)
Zysk (strata) ze zbycia jednostki zależnej	11,8		(12 853)
Zysk (strata) brutto		(122 741)	11 989
Podatek dochodowy	13.1	8 745	12 293
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(113 996)	24 282
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	14.1	(152)	(930)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy		(114 148)	23 351

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 633 027	32 633 027
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.)		32 969 826	32 859 761
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	17.1	(3.50)	0.72
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	17.1	(3.49)	0.74
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	17.1	(3.46)	0.71
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	17.1	(3.46)	0.74

II. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres od dnia 01.01.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
		<i>dane przekształcone</i>
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	(113 996)	24 282
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(152)	(930)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(114 148)	23 351
Inne całkowite dochody:		
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:	203	(4 361)
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	3 250	(5 384)
Pozostałe		
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	(3 047)	1 023
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:		
Przeszacowania zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych		
Inne całkowite dochody	203	(4 361)
Całkowity dochód za okres	(113 945)	18 990

III. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

na dzień 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014 <i>dane przekształcone</i>	Stan na 01.01.2014 <i>dane przekształcone</i>
AKTYWA				
Aktywa trwałe		1 233 799	1 318 054	1 282 553
Rzeczowe aktywa trwałe	19	2 439	1 589	2 321
Nieruchomości inwestycyjne	20	401 103	441 090	622 841
Aktywa niematerialne	21	309	495	581
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	22	463 676	489 467	472 608
Pożyczki udzielone	24	216 462	250 438	48 516
Należności długoterminowe	25	104 870	101 912	110 500
Pozostałe aktywa finansowe	23	9 922	3 744	9 182
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		35 018	29 319	16 003
Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)		380 079	445 137	451 072
Zapasy	26	177 309	204 299	79 727
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		72 399	66 928	63 269
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		383	343	592
Należności z tytułu podatku dochodowego			421	
Rozliczenia międzyokresowe		1 342	418	579
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28	32 482	50 397	22 726
Pożyczki udzielone	24	96 165	122 331	284 179
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		6 992	9 200	10 001
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)		387 070	454 337	461 072
SUMA AKTYWÓW		1 620 869	1 772 391	1 743 625

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS), CD.**na dzień 31.12.2015 r.**

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014 <i>dane przekształcone</i>	Stan na 01.01.2014 <i>dane przekształcone</i>
PASYWA				
Kapitał własny		739 550	853 209	834 223
Kapitał podstawowy	30	65 266	65 266	65 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		1 059 721	1 059 721	1 059 721
Akcje własne				
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej				
Pozostałe kapitały rezerwowe	30.3	216 296	196 939	186 395
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(601 733)	(468 717)	(477 159)
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych				
Kapitał własny ogółem		739 550	853 209	834 223
Zobowiązania długoterminowe		652 450	681 980	649 388
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	31	268 288	297 254	291 128
Rezerwy	33	467	1 031	957
Pozostałe zobowiązania		383 695	383 695	357 303
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Rozliczenia międzyokresowe				
Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)		228 869	237 202	260 013
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34	74 435	81 765	130 095
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	31		12 058	24 512
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	31	60 930	85 430	41 792
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	34	8 806	5 205	2 651
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	34			5
Rozliczenia międzyokresowe	34	3 217	931	147
Otrzymane zaliczki		2	1 634	2 676
Rezerwy	33	81 479	50 178	58 136
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży				
Zobowiązania razem		881 319	919 182	909 402
SUMA PASYWÓW		1 620 869	1 772 391	1 743 625

IV. SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od dnia 01.01.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
	<i>dane przekształcone</i>	
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)	(122 893)	10 940
Korekty o pozycje:	123 634	(23 760)
Amortyzacja	661	714
Odsetki i dywidendy, netto	31 156	3 580
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	58 220	(17 651)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(39 415)	9 617
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	42 635	3 809
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(5 380)	(20 478)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	5 020	1 046
Zmiana stanu rezerw	30 737	(7 884)
Podatek dochodowy zapłacony		(421)
Pozostałe		3 907
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	741	(12 821)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	148 043	163 326
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	2	258
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	27 972	64 238
Sprzedaż aktywów finansowych	5 042	100
Dywidendy otrzymane	15 794	
Odsetki otrzymane	5 943	21 719
Spłata udzielonych pożyczek	93 290	77 011
Wydatki	(72 304)	(131 686)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	(1 389)	(519)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(19 760)
Nabycie aktywów finansowych	(2 249)	(20 072)
Udzielenie pożyczek	(68 667)	(91 336)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	75 739	31 641
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	220 908	146 046
Wpływy z tytułu emisji akcji		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	66 408	37 000
Wpływy z tytułu emisji obligacji	154 500	109 046
Wydatki	(315 303)	(137 195)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(48)
Spłata pożyczek/kredytów	(44 625)	(49 867)
Odsetki zapłacone	(30 428)	(28 124)
Wykup obligacji	(240 250)	(59 156)
Pozostałe		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(94 395)	8 851
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(17 915)	27 671
Różnice kursowe netto		
Środki pieniężne na początek okresu	50 397	22 726
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	32 482	50 397
O ograniczonej możliwości dysponowania	44	22

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od dnia 01.01.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				Razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/niepokryte (straty)	
Na dzień 01.01.2014	65 266	1 059 721	245 018	(296 426)	1 073 579
Korekty				(153 903)	
Połączenie			(58 623)	(26 830)	
Na dzień 01.01.2014	65 266	1 059 721	186 395	(477 159)	834 223
Wynik okresu				23 351	23 351
Inne całkowite dochody			(4 361)		(4 361)
Razem Całkowite dochody za rok obrotowy			(4 361)	23 351	18 990
Podział wyniku z okresu poprzedniego			14 910	(14 910)	
Opcje menedżerskie			(4)		(4)
Na dzień 31.12.2014	65 266	1 059 721	196 939	(468 717)	853 209
Na dzień 01.01.2015	65 266	1 059 721	196 939	(468 717)	853 209
Wynik okresu				(114 148)	(114 148)
Inne całkowite dochody			204		204
Razem Całkowite dochody za rok obrotowy			204	(114 148)	(113 944)
Emisja akcji					
Koszty emisji akcji					
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			18 868	(18 868)	
Korekty błędów lat poprzednich					
Opcje menedżerskie			285		285
Na dzień 31.12.2015	65 266	1 059 721	216 296	(601 734)	739 550

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE OGÓLNE

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2015 r. i obejmuje okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2014 r. i za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r., jak i na dzień 01.01.2014 r.

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

W dniu 03.08.2015 r. zostało wydane postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o dokonaniu z dniem 03.08.2015 r. wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego połączenia Polnord („Spółka Przejmująca”) z następującymi spółkami w 100% zależnymi: Polnord Marketing Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni oraz 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Spółki Przejmowane”).

W związku z połączeniem Polnord SA ze spółkami Polnord Marketing Sp. z o.o. oraz 10H Sp. z o.o. poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą Polnord SA (połączenie przez przejęcie), jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane porównywalne tzw. „dane połączone” określone w taki sposób jakby połączenie miało miejsce na początek poprzedniego roku obrotowego. Połączenie spółek nastąpiło metodą łączenia udziałów. Udział Polnord SA w kapitale wchłoniętych spółek wynosił 100%. Zasadniczym celem połączenia spółek było uproszczenie struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej Polnord i w konsekwencji poprawa efektywności procesu zarządzania działalnością Grupy oraz obniżenie kosztów ogólnego zarządu.

Ponadto Sprawozdanie jednostkowe Polnord SA zawiera dane finansowe Polnord SA oraz ujmuje aktywa finansowe, przychody i koszty Polnord SA Finanse SJ za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2015 r. i okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2014 r. i za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r., jak i na dzień 01.01.2014 r. Zmiana prezentacyjna w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Polnord SA nastąpiła w 2014 roku. Zgodnie z przeprowadzoną przez Spółkę analizą aportu aktywów (pożyczek udzielonych) przez Polnord SA do Polnord SA Finanse SJ pod kątem ujęcia zgodnie z MSR 39 (par. 20), w momencie przekazania aktywów nie nastąpiła utrata kontroli nad tymi aktywami przez Polnord SA. W związku z powyższym pożyczki te i związane z nimi korzyści powinny w dalszym ciągu być prezentowane w sprawozdaniu finansowym Polnord SA. Spółka Polnord SA Finanse SJ weszła w skład Grupy Kapitałowej Polnord w roku 2013.

Dla uzyskania pełnego obrazu działalności Polnord SA, niniejszy Raport winien być analizowany łącznie ze Skonsolidowanym Raportem Rocznym za 2015 r.

Podstawowe dane Spółki zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

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

Czas trwania Spółki na dzień 31.12.2015 r. jest nieoznaczony.

2. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

Polnord SA jest jednostką dominującą Grupy Polnord SA.

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31.12.2015 r. zostały przedstawione poniżej.

Nota 2.1. - Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA

Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów [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	100.000	100%	Pełna
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Gdynia	1.050.000	100%	Pełna
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	Gdynia	100.000	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 Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Polnord SA Finanse Spółka jawna	Gdynia	wkłady	100%	Pełna
SPV 1 Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Stroj-Dom ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	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
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SKA	Warszawa	25.000	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	50.387.024	31,72%	Praw własności

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

Na dzień 31.12.2015 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Polnord w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Spółki w kapitałach tych jednostek.

W 2015 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno - kapitałowych w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

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

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
	<i>Obniżenie kapitału zakładowego spółki</i>
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	W dniu 18.03.2015 r. Polnord Sopot II Sp. z o.o. nabyła od jedynego wspólnika, tj. Polnord Inwestycje Sp. z o.o., 252.235 udziałów własnych o wartości nominalnej 100,00 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 25.223.500 zł w celu ich umorzenia. W dniu 10.04.2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Polnord Sopot II Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dobrowolnym umorzeniu 252.235 udziałów własnych oraz uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego do wysokości 100.000 zł. Spółka po przeprowadzeniu postępowania konwokacyjnego złożyła wniosek o zarejestrowanie obniżenia kapitału zakładowego spółki do Sądu rejestrowego.
	<i>Obniżenie kapitału zakładowego spółki</i>
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	W dniu 18.03.2015 r. Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. nabyła od jedynego wspólnika, tj. Polnord Inwestycje Sp. z o.o., 10.000 udziałów własnych o wartości nominalnej 100,00 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 1.000.000 zł w celu ich umorzenia. W dniu 10.04.2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dobrowolnym umorzeniu 10.000 udziałów własnych oraz uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego do wysokości 100.000 zł. Spółka po przeprowadzeniu postępowania konwokacyjnego złożyła wniosek o zarejestrowanie obniżenia kapitału zakładowego spółki do Sądu rejestrowego.
	<i>Nabycie udziałów, rejestracja zmiany firmy spółki</i>
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	W dniu 24.03.2015 r. Polnord SA zawarł z MS Waryński Development SA z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Polnord SA nabył od MS Waryński Development SA 50 udziałów w spółce Waryński Odolany 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi 50% kapitału zakładowego tej spółki. Postanowieniem z dnia 21.05.2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał zmianę firmy spółki z Waryński Odolany 1 Sp. z o.o. na Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.
	<i>Nabycie akcji spółki</i>
Waryński Odolany 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	W dniu 24.03.2015 r. Polnord SA zawarł z MS Waryński Development SA z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży akcji, na podstawie której Polnord SA nabył od MS Waryński Development SA 25.000 akcji spółki Waryński Odolany 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Warszawie, co stanowi 50% wszystkich akcji tej spółki.
	<i>Nabycie akcji spółki</i>
Korporacja Budowlana Dom SA	W wyniku nabycia akcji spółki Korporacja Budowlana Dom SA na GPW oraz na skutek wykonania porozumień i umów cywilnoprawnych, które miały miejsce w dniach 27.04.-29.04.2015 r., Polnord zwiększył zaangażowanie kapitałowe w spółce Korporacja Budowlana Dom SA do poziomu 26,84%. Przed zmianą udziału Spółka posiadała 1.902.656 akcji stanowiących 19,17% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów. Po dokonaniu transakcji, Polnord posiadał 2.664.550 akcji stanowiących 26,84% w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana Dom SA i w ogólnej liczbie głosów.
	<i>Nabycie akcji spółki</i>
Korporacja Budowlana Dom SA	W wyniku nabycia akcji spółki Korporacja Budowlana Dom SA na GPW oraz na skutek wykonania porozumień i umów cywilnoprawnych, które miały miejsce w dniu 07.07.2015 r., Polnord zwiększył zaangażowanie kapitałowe w spółce Korporacja Budowlana Dom SA do poziomu 31,72%. Przed

zmianą udziału Spółka posiadała 2.664.550 akcji stanowiących 26,84% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów. Po dokonaniu transakcji, Polnord posiada 3.149.189 akcji stanowiących 31,72% w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana Dom SA i w ogólnej liczbie głosów.

Rejestracja zmiany firmy spółki

Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA Postanowieniem z dnia 13.07.2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał zmianę firmy spółki z Waryński Odolany 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA na Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA.

Rejestracja połączenia Polnord ze spółkami zależnymi

Polnord SA W dniu 03.08.2015 r. zostało wydane postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o dokonaniu z dniem 03.08.2015 r. wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego połączenia Polnord SA („Spółka Przejmująca”) z następującymi spółkami w 100% zależnymi od Polnord: Polnord Marketing Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni oraz 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Spółki Przejmowane”). Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt. 1 ksh w zw. z art. 515 § 1 i art. 516 § 6 ksh przez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, na podstawie Planu Połączenia z dnia 25.05.2015 r. zgodnie z uchwałami o połączeniu powyższych spółek podjętych przez ZWZ Polnord SA z dnia 30.06.2015r. i NZW Polnord Marketing Sp. z o.o. z dnia 06.07.2015 r. i NZW 10 H Sp. z o.o. z dnia 06.07.2015 r.

Rejestracja obniżenia kapitału zakładowego spółki

Polnord Sopot II Sp. z o.o. W dniu 04.11.2015 r. zostało wydane postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego Polnord Sopot II Sp. z o.o. do wysokości 100.000 zł.

Rejestracja obniżenia kapitału zakładowego spółki

Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. W dniu 16.11.2015 r. zostało wydane postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. do wysokości 100.000 zł.

Nabywanie akcji serii C w celu ich umorzenia

Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA. W dniu 11.12.2015 r. Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA nabyła od obu swoich akcjonariuszy, tj. MS Waryński Development SA i Polnord SA, po połowie wszystkie akcje imienne serii C w łącznej ilości 20.166 sztuk o łącznej wartości nominalnej 10.083.000 zł w celu ich umorzenia, za wynagrodzeniem równym wartości nominalnej nabywanych akcji, w tym od Polnord SA nabyła 10.083 akcji imiennych serii C za wynagrodzeniem 5.041.500 zł i od MS Waryński Development SA nabyła 10.083 akcji imiennych serii C za wynagrodzeniem 5.041.500 zł.

Zmiana wspólników

Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. W dniu 15.12.2015 r. Polnord Inwestycje Sp. z o.o. sprzedała na rzecz Polnord SA 990 udziałów o łącznej wartości nominalnej 99.000,00 zł w spółce Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., co stanowi 99 % udziałów w kapitale zakładowym Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., za cenę 99.000 zł.

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

Nota 2.3. - Zestawienie zmian nazw spółek współkontrolowanych

Obecna nazwa spółki	Poprzednia nazwa spółki
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	Waryński Odolany 1 Sp. z o.o.
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SKA	Waryński Odolany 1 Sp. z o.o. SKA

3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 21.03.2016 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, który wpływa na wielkości wykazywane w sprawozdaniu finansowym, w tym w dodatkowych notach objaśniających. Założenia tych szacunków opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu odnośnie bieżących i przyszłych działań i zdarzeń w poszczególnych obszarach. Szczegółowe informacje na temat przyjętych założeń zostały przedstawione w odpowiednich notach niniejszego sprawozdania finansowego.

4.2 Ważne oszacowania i założenia

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

4.2.1 Ujęcie aktywów przekazanych do spółki zależnej

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

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

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

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

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

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

wtedy i tylko wtedy, gdy(...) przenosi umowne prawa do otrzymania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych (...)"

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

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

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

- Na podstawie powyższego nie można uznać, że Polnord SA przeniósł zasadniczo całe ryzyko i korzyści, ponieważ w dalszym ciągu spłaty pożyczek – mimo, iż za pośrednictwem SPV – mają docelowo finansować spłatę zobowiązań finansowych Polnord SA W przypadku braku spłaty pożyczek przez pożyczkobiorcę, Polnord SA będzie miał zmniejszone możliwości spłaty obligacji. Polnord SA zachowuje więc zarówno (w pewnej części) korzyści i ryzyka.
- Warunek z MSR 39.21 „Jednostka zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania składnika aktywów finansowych, jeśli jej narażenie na zmiany wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych netto nie zmienia się istotnie w wyniku przeniesienia (np. ponieważ jednostka sprzedała składnik aktywów pieniężnych podlegający umowie odkupu za ustaloną cenę lub cenę sprzedaży powiększoną o marżę pożyczkodawcy).” nie jest w naszej ocenie spełniony (proszę zobaczyć punkt (b)).

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

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

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

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

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

- Polnord SA posiada 99% udziałów w SPV
- Zarządy Polnord S.A. i SPV pokrywają się osobowo w 66%

- Intencją Polnord SA jest regulowanie zobowiązań z tytułu obligacji środkami uzyskiwanymi z kwot spłacanych z tytułu pożyczek do SPV (intencja ta nie jest natomiast potwierdzona formalnie w planie finansowym).

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

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

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

Pozycja	Wartość na 31.12.2015 r. [w tys. zł]	Wartość na 31.12.2014 r. [w tys. zł]
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	216.462	296.672
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	96.164	118.272
Zyski zatrzymane	(3.727)	29.187
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	383.685	385.757

W związku z powyższym Spółka w sprawozdaniu jednostkowym Polnord SA wykazuje wyżej wskazane aktywa finansowe.

4.2.2 Moment rozpoznania przychodów

Spółka przyjęła następujące założenia co do momentu rozpoznania przychodów ze sprzedaży mieszkań – przychód rozpoznawany jest momencie transferu kontroli i ryzyk. Transfer kontroli oraz znaczących ryzyk i korzyści z tytułu własności następuje z datą zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Jednakże możliwe jest wcześniejsze rozpoznanie wyniku ze sprzedaży lokalu, gdzie momentem ujęcia przychodu i odpowiadającego mu kosztu jest data przekazania lokalu jego nabywcy, które następuje po spełnieniu łącznie niżej wymienionych warunków:

1. Prawomocne pozwolenie na użytkowanie lokalu;
2. Podpisanie przez klienta protokołu odbioru mieszkania (bez istotnych zastrzeżeń, czyli usunięcie ew. usterek jest/będzie możliwe w relatywnie niedługim okresie czasu i niewielkimi nakładami finansowymi), zgodnie z zawartą przez niego umową przedwstępną;
3. Otrzymanie od kupującego pełnej 100% ceny mieszkania;
4. Na podstawie umowy przedwstępnej w momencie odbioru lokalu przenoszone są na kupującego wszelkie ryzyka związane z nieruchomością;
5. Sprzedający przestaje być trwale zaangażowany w zarządzanie sprzedanymi lokalami. Warunek ten nie musi być spełniony dla miejsc postojowych wydzielonych we wspólnej hali garażowej.
6. Klient na podstawie dokumentów, o których mowa w pkt 1 i 2, może rozpocząć użytkowanie lokalu;
7. Z chwilą podpisania protokołu odbioru (pkt 2) na kliencie ciąży obowiązek ponoszenia wszelkich kosztów związanych z posiadaniem/użytkowaniem lokalu oraz przechodzą na niego wszelkie istotne korzyści, takie jak możliwość użytkowania lokalu, dokonywania adaptacji, itp.;
8. Nie istnieje znaczące ryzyko odstąpienia od umowy i zwrotu wpłaconych środków po podpisaniu protokołu odbioru (pkt 2). Warunek ten nie jest spełniony w przypadku, jeśli w ostatnich czterech kwartałach łączna wartość umów, które rozwiązano po podpisaniu protokołu odbioru przekroczyła 5% łącznej wartości wszystkich lokali przekazanych w tym okresie protokołami odbioru;
9. Sprzedający/deweloper nie jest zobowiązany do spełnienia innych ważnych czynności zgodnie z umową, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży. Intencją stron jest zawarcie ostatecznej umowy i przekazanie nieruchomości w formie aktu notarialnego.

4.2.3 Szacunki

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

- **Oszacowanie odpisów aktualizujących (Nota nr 7)**
Poziom odpisów aktualizujących wartość należności ustalany jest przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz poczynionych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji.
- **Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12 (Nota nr 13)**
Aktywa z tytułu podatku odroczonego są wyceniane przy zastosowaniu stawek podatkowych, które będą stosowane na moment przewidywanego zrealizowania składnika aktywów, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe, które obowiązywały na dzień bilansowy. Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego, bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.
Podstawę utworzonego aktywa z tytułu podatku odroczonego stanowią między innymi straty podatkowe. W oparciu o sporządzone przez Spółkę prognozy, przewidujące uzyskiwanie dochodów

podatkowych w latach następnych uznano, iż nie występuje ryzyko niezrealizowania aktywa z tytułu podatku odroczonego rozpoznanego w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

- **Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółce postępowaniami skarbowymi i sądowymi** (Noty nr 37 oraz 38)

Na dzień bilansowy Spółka jest powodem i pozwanym w szeregu postępowania 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** (Nota nr 20) jest określana przez niezależne, profesjonalne podmioty zajmujące się wyceną nieruchomości.

Zarząd weryfikuje wyceny nieruchomości porównując je do informacji o podobnych transakcjach na rynku oraz innych informacjach o możliwych do uzyskania cenach weryfikowanej nieruchomości inwestycyjnej.

- **Utrata wartości aktywów**

Zgodnie z MSR 36 Spółka przeprowadziła testy z tytułu utraty wartości dla udziałów w jednostkach zależnych i stowarzyszonych, aktywów trwałych i aktywów niematerialnych według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku. Przeprowadzone testy wymagały oszacowania wartości użytkowej segmentów w oparciu o przyszłe przepływy pieniężne generowane przez te segmenty, które następnie przy zastosowaniu stopy dyskontowej zostały skorygowane do wartości bieżącej. W wyniku przeprowadzonych testów Spółka utworzyła odpisy aktualizujący udziałów oraz udzielonych pożyczek, co zostało opisane odpowiednio w notcie 8.

- **Stawki amortyzacyjne**

Wysokość stawek oraz odpisów amortyzacyjnych jest ustalana na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznego użytkowania danego składnika rzeczowych aktywów trwałych lub aktywów niematerialnych oraz szacunków dotyczących wartości rezydualnej środków trwałych.

Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków. Przeprowadzona w 2014 roku weryfikacja okresów ekonomicznej użyteczności środków trwałych i aktywów niematerialnych nie wpłynęła na zmianę kosztów amortyzacji.

5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane wg wartości godziwej. Poza wymienionymi wyżej w sprawozdaniu nie wystąpiły pozycje, które zgodnie z zasadami przyjętymi przez Spółkę byłyby wyceniane inną metodą.

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31.12.2015 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31.12.2014 r., z wyjątkiem zmian dotyczących MSR/MSSF opisanych poniżej.

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

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

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

5.1 Oświadczenie o zgodności

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

Jednostka zastosowała w niniejszym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2015 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31.12.2015 r.

Spółka 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 sprawozdaniu.

Zmiany wynikające ze zmian MSSF:

Następujące zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2015 rok:

Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 lub po tej dacie),

Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty” - zatwierdzona w UE w dniu 13 czerwca 2014 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 17 czerwca 2014 roku lub po tej dacie).

Wyżej wymienione zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja nie miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki za 2015 rok.

Zmiany do istniejących standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Spółka nie zastosowała następujących zmian do istniejących standardów, które zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie:

- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach - zatwierdzone w UE w dniu 24 listopada 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień - zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne” – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych - zatwierdzone w UE w dniu 2 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo” – Rolnictwo: uprawy roślinne - zatwierdzone w UE w dniu 23 listopada 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),

- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze - zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych - zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 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 – zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 15 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub po tej dacie).

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień 21.03.2016 r. nie zostały jeszcze zatwierdzone 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 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz późniejsze zmiany (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz

późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),

- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku 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 9 i MSSF 15, które ze względu na datę wejścia do stosowania począwszy od okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2018 nie zostały jeszcze przez Spółkę przeanalizowane.

5.2. Waluta pomiaru i waluta prezentacji sprawozdań finansowych

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

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

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

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej

Waluta	31.12.2015	31.12.2014
USD	3,9011	3,5072
EUR	4,2615	4,2623
RUB	0,0528	0,0602

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysku i strat

Waluta	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
USD	3,7892	3,1784
EUR	4,1853	4,1893
RUB	0,0619	0,0821

Nota 5.2.1. - Wybrane dane finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE - JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Przychody ze sprzedaży	79 469	37 740	18 988	9 009
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	29 586	36 175	7 069	8 635

Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(34 469)	25 662	(8 236)	6 126
Zysk (strata) brutto	(122 741)	11 989	(29 327)	2 862
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(113 996)	24 282	(27 237)	5 796
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(114 148)	23 351	(27 274)	5 574
BILANS	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Kapitał własny	739 550	853 209	173 542	200 176
Zobowiązania długoterminowe	652 450	681 980	153 103	160 003
Zobowiązania krótkoterminowe	228 869	237 202	53 706	55 651
Aktywa trwałe	1 233 799	1 318 054	289 522	309 235
Aktywa obrotowe	380 079	445 137	89 189	104 436
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	6 992	9 200	1 641	2 158
Suma aktywów	1 620 869	1 772 391	380 352	415 830

6. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości.

7. KOREKTA BŁĘDU

Nowo powołany w grudniu 2015 r. Zarząd Polnord SA dokonał kompleksowego przeglądu aktywów oraz prowadzonych spraw sądowych, w wyniku którego wprowadzono do sprawozdania następujące korekty dotyczące lat ubiegłych zaprezentowane w poniższej tabeli.

Nieruchomości inwestycyjne oraz zapasy:

Spółka zleciła weryfikację operatów stanowiących podstawę ujmowania w księgach wartości gruntów w latach ubiegłych. Identyfikując istotne różnice w wartościach Zarząd podjął decyzję o aktualizacji wartości gruntów poprzez korekty lat ubiegłych.

Wartość dokonanych odpisów wyniosła 139.454 tys. zł bez efektu podatkowego (ustalony efekt podatkowy wyniósł 8.612).

Należności:

Na podstawie przeprowadzonych analiz oraz otrzymanych opinii doradców zewnętrznych zidentyfikowano błędy w założeniach dotyczące oceny realizowalności należności w latach ubiegłych. W konsekwencji skorygowano wartość odpisów aktualizujących należności w latach ubiegłych. Wartość dokonanych odpisów w ciężar lat ubiegłych wyniosła 16.230 tys. zł.

Ponadto w związku z połączeniem Polnord SA ze spółkami Polnord Marketing Sp. z o.o. oraz 10H Sp. z o.o. poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą Polnord SA (połączenie przez przejęcie), jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane porównywalne tzw. „dane połączone” określone w taki sposób jakby połączenie miało miejsce na początek poprzedniego roku obrotowego. Połączenie spółek nastąpiło z dniem 03.08.2015 r. metodą łączenia udziałów. Udział Polnord SA w kapitale wchłoniętych spółek wynosił 100%.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2014 <i>dane opublikowane</i>	Skutki dokonanych korekt	Skutki przeprowadzonego połączenia	Stan na 31.12.2014 <i>dane przekształcone</i>
AKTYWA				
Aktywa trwałe	1 482 364	(136 499)	(27 812)	1 318 054
Rzeczowe aktywa trwałe	1 583		6	1 589
Nieruchomości inwestycyjne	569 971	(128 881)		441 090
Aktywa niematerialne	486		10	495
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	490 218		(751)	489 467
Pożyczki udzielone	282 125		(31 688)	250 438
Należności długoterminowe	118 142	(16 230)		101 912
Pozostałe aktywa finansowe	3 744			3 744
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	16 096	8 612	4 612	29 319
Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)	455 407	(10 574)	302	445 137
Zapasy	214 871	(10 574)	2	204 299
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	66 697		231	66 928
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	297		46	343
Należności z tytułu podatku dochodowego	421			421
Rozliczenia międzyokresowe	415		3	418
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50 377		20	50 397
Pożyczki udzielone	122 331			122 331
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe				
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	9 200			9 200
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	464 608	(10 574)	302	454 337
SUMA AKTYWÓW	1 946 973	(147 073)	(27 509)	1 772 391

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2014 <i>dane opublikowane</i>	Skutki przeprowadzonego połączenia	Skutki dokonanych korekt	Stan na 31.12.2014 <i>dane przekształcone</i>
PASYWA				
Kapitał własny	1 083 028	(147 073)	(82 746)	853 209
Kapitał podstawowy	65 266			65 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 059 721			1 059 721
Pozostałe kapitały rezerwowe	254 458		(57 519)	196 939
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(296 417)	(147 073)	(25 227)	(468 717)
Zobowiązania długoterminowe	684 043		(2 062)	681 980
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	297 254			297 254
Rezerwy	1 031			1 031
Pozostałe zobowiązania	385 756		(2 062)	383 695
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Rozliczenia międzyokresowe				
Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)	179 903		57 299	237 202
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24 686		57 078	81 765
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	12 058			12 058
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	85 430			85 430
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	4 985		220	5 205
Rozliczenia międzyokresowe	931			931
Otrzymane zaliczki	1 634			1 634
Rezerwy	50 178			50 178
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży				
Zobowiązania krótkoterminowe	179 903		57 299	237 202
Zobowiązania razem	863 946		55 236	919 182
SUMA PASYWÓW	1 946 973	(147 073)	(27 509)	1 772 391

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014		Skutki dokonanych korekt	Skutki przeprowadzonego połączenia	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	
	<i>dane opublikowane</i>				<i>dane przekształcone</i>	
Przychody ze sprzedaży	37 927			(187)	37 740	
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 413				2 413	
od jednostek powiązanych						
Przychody ze sprzedaży usług	35 015			(152)	34 863	
od jednostek powiązanych	34 410			(152)	34 258	
Przychody z wynajmu	499			(34)	465	
od jednostek powiązanych	211			(35)	176	
Koszt własny sprzedaży	(2 383)	818			(1 565)	
Odpis aktualizujący zapasy						
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	35 544	818		(187)	36 175	
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	11 489				11 489	
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 623	6 012			8 635	
Koszty sprzedaży	(11 419)			4 680	(6 739)	
Koszty ogólnego zarządu	(19 867)			(507)	(20 374)	
Pozostałe przychody operacyjne	4 845				4 845	
Pozostałe koszty operacyjne	(8 368)			(1)	(8 369)	
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	14 847	6 830		3 985	25 662	
Przychody finansowe	39 952			(1 696)	38 256	
Koszty finansowe	(41 138)			2 061	(39 077)	
Zysk (strata) ze zbycia jednostki zależnej	(12 853)				(12 853)	
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej						
Zysk (strata) brutto	808	6 830		4 350	11 989	
Podatek dochodowy	13 936			(1 643)	12 293	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	14 744	6 830		2 707	24 282	
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(930)				(930)	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	13 814	6 830		2 707	23 351	

8. ZMIANA SZACUNKÓW

W analizowanym okresie wystąpiła istotna zmiana szacunków. Spółka dokonała odpisów na pożyczki oraz udziały w łącznej wysokości 90.612 tys. zł.

Spółka zawiązuje rezerwy na ewentualne zobowiązania wobec Agencji Nieruchomości Rolnych bazując na opiniach prawnych. W roku 2015 Spółka otrzymała opinię prawną wskazującą zmianę stanu faktycznego dla części spornych spraw i dokonała zwiększenia rezerwy uwzględniając nowe okoliczności.

Zmiana wartości rezerwy w stosunku do roku 2014 wyniosła 31.299 tys. zł.

9. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

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

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

9.2. Przeliczanie pozycji wyrażanych w walucie obcej

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

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

9.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

- utrzymywane przez jednostkę w celu wykorzystania ich przy dostawach towarów i świadczeniu usług lub w celach administracyjnych, oraz
- którym towarzyszy oczekiwanie, że będą wykorzystywane przez czas dłuższy niż jeden rok,
- w stosunku do których istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska przyszłe korzyści ekonomiczne związane ze składnikiem majątkowym,
- cenę nabycia lub koszt wytworzenia składnika aktywów przez jednostkę można wycenić w wiarygodny sposób.

Rzeczowe aktywa trwałe wyceniane są w wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonego o odpisy z tytułu amortyzacji i trwałej utraty wartości. Spółka 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.

Metoda amortyzacji, stawka amortyzacyjna oraz wartość rezydualna podlegają weryfikacji co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. Wszelkie zmiany wynikające z przeprowadzonej weryfikacji ujmuje się jako zmianę szacunków. Rzeczowe aktywa trwałe są poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Odpis amortyzacyjny ujmuje się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii kosztów, która odpowiada funkcji danego składnika aktywów trwałych.

Okresy ekonomicznej użyteczności środków trwałych kształtują się następująco:

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

Spółka nie amortyzuje wartości gruntów.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej są ujmowane w wyniku okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

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.

9.4. Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne 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.

Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów.

Jeżeli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmują się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

9.5. Koszty finansowania zewnętrznego

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

9.6. Nieruchomości inwestycyjne

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

Nieruchomości inwestycyjne w momencie początkowego ujęcia wyceniane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia uwzględniających koszty przeprowadzonej transakcji.

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

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

9.7. Aktywa niematerialne

Do aktywów niematerialnych Spółka zalicza możliwe do zidentyfikowania niepieniężne składniki aktywów, nie posiadające postaci fizycznej, takie jak nabyte, zaliczane do aktywów trwałych, prawa majątkowe nadające się do gospodarczego wykorzystania, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, przeznaczone do używania na potrzeby własne.

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

Spółka ustala, czy okres użytkowania aktywów niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Aktywa 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 aktywów 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 aktywów niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w rachunku zysków i strat w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika aktywów niematerialnych.

Spółka na dzień bilansowy nie posiadała aktywów niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

Oszacowany okres ekonomicznej użyteczności i metoda amortyzacji podlegają weryfikacji na koniec każdego okresu sprawozdawczego, a skutki zmian szacunków rozlicza się prospektywnie.

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

9.8. Udziały i akcje w jednostkach zależnych

Udziały i akcje w jednostkach zależnych wykazywane są według ceny nabycia, pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Konieczność dokonania odpisu z tytułu utraty wartości ocenia się zgodnie z MSR 36 Utrata wartości aktywów, poprzez porównanie wartości bilansowej z wyższą z dwóch kwot: wartością godziwą pomniejszoną o koszty zbycia i wartością użytkową.

9.9. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako:

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

Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu lub wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi jednostka zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Zobowiązania finansowe inne niż zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu mogą zostać wyznaczone jako wyceniane w WGPW na moment początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami jednostki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wykazywane w wartości godziwej, a wszelkie zyski lub straty z tytułu przeszacowania ujmują 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.

9.10. Utrata wartości aktywów finansowych

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

9.10.1. Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

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

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

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

9.10.2. 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.

Raz rozpoznany odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości aktywów finansowych wycenianych wg ceny nabycia nie podlega odwróceniu.

9.10.3. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

9.11. 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 cenie nabycia lub według wartości netto możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z kwot jest niższa.

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

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

9.12. 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. Odpis ujęty zostaje w rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia nieściągalności należności.

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.

9.13. 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 rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

9.14. Rozliczenia międzyokresowe czynne

Rozliczenia międzyokresowe ustalane są w wysokości poniesionych wiarygodnie ustalonych wydatków, jakie dotyczą przyszłych okresów i spowodują w przyszłości wpływ do jednostek korzyści ekonomicznych.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów mogą następować stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia uzasadniony jest charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

Spółka na koniec okresu sprawozdawczego dokonuje weryfikacji czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów w celu sprawdzenia, czy stopień pewności co do osiągnięcia korzyści ekonomicznych przez jednostkę po upływie bieżącego okresu obrotowego jest wystarczający, aby można było daną pozycję wykazać jako składnik aktywów.

9.15. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy w sprawozdaniu finansowym wykazuje się w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym Spółki.

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.

9.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. Do pozostałych zobowiązań finansowych zalicza się zobowiązania z tytułu wynagrodzeń i zakupu środków trwałych, które wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość zobowiązań 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, zmiana zobowiązań w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

9.18. Rezerwy

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

Koszty dotyczące utworzenia rezerwy są wykazane w zysku lub stracie okresu, w kosztach zależnych od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

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

Spółka jako leasingobiorca

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

Środki trwałe 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 ze sprzedaży

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

9.22.1. 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.

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

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

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

9.22.2. 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. Koszt własny sprzedaży

Do kosztu własnego sprzedaży zalicza się:

- koszt wytworzenia produktów i świadczonych usług poniesiony w danym okresie sprawozdawczym,
- wartość sprzedanych towarów i materiałów wg cen nabycia,
- utworzenie odpisów aktualizujących wartość rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych, zapasów oraz należności,
- całość poniesionych w okresie sprawozdawczym kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu.

Koszty wytworzenia, które można bezpośrednio przyporządkować przychodom osiągniętym przez Spółkę, wpływają na wynik finansowy za ten okres sprawozdawczy, w którym przychody te wystąpiły.

Koszty wytworzenia, które można jedynie w sposób pośredni przyporządkować przychodom lub innym korzyściom osiąganym przez Spółkę, wpływają na wynik finansowy w części, w której dotyczą danego okresu sprawozdawczego, zapewniając ich współmierność do przychodów lub innych korzyści ekonomicznych.

9.24. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Do pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych zaliczane są w szczególności pozycje związane:

- ze zbyciem rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych;
- z utworzeniem i rozwiązywaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi lub odnoszonymi w koszty operacyjne;
- z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych;
- z odszkodowaniami, karami i grzywnami oraz innymi kosztami nie związanymi ze zwykłą działalnością.

9.25. Przychody i koszty finansowe

Przychody i koszty finansowe obejmują w szczególności przychody i koszty dotyczące:

- przychodów z tytułu udziału w zyskach innych jednostek, w tym głównie dywidendy;
- odsetek;
- zbycia aktywów finansowych;

- aktualizacji wartości instrumentów finansowych, z wyłączeniem aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, których skutki przeszacowania odnoszone są na pozostałe całkowite dochody;
- zmian w wysokości rezerwy wynikających z faktu przybliżania się terminu poniesienia kosztu (efekt odwracania dyskonta);
- różnic kursowych będących wynikiem operacji wykonywanych w ciągu okresu sprawozdawczego oraz wycen bilansowych aktywów i zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego, za wyjątkiem różnic kursowych ujętych w wartości początkowej środka trwałego;
- pozostałych pozycji związanych z działalnością finansową.

9.26. Podatki

9.26.1. Podatek bieżący

Podatek dochodowy wykazany w wyniku okresu obejmuje rzeczywiste obciążenie podatkowe za dany okres sprawozdawczy ustalone przez Spółkę zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ewentualne korekty rozliczeń podatkowych za lata ubiegłe oraz zmianę stanu aktywa z tytułu podatku odroczonego oraz rezerwy na podatek odroczony rozliczaną z zyskiem lub stratą okresu.

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.

9.26.2. 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.

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

9.26.3. 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.

9.27. 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.

9.28. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

10. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Spółka dokonała podziału prowadzonej działalności na segmenty sprawozdawcze wg kryterium rodzaju działalności.

Spółka prezentuje następujące segmenty działalności:

- Działalność Deweloperska (sprzedaż gruntów i mieszkań)
- Projekty komercyjne (wynajem powierzchni biurowej)

- Działalność finansowa: finansowanie projektów budowlanych w podmiotach zależnych oraz transakcje pozyskania kapitału zewnętrznego
- Zarządzanie projektami: aktywa, przychody i koszty związane z zarządzaniem projektami deweloperskimi w Spółkach celowych oraz pozostałe koszty administracyjne.

Poniższe tabele prezentują segmenty działalności Spółki za lata 2014 i 2015.

Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 lub na dzień 31.12.2015	Działalność kontynuowana				Razem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Działalność finansowa	Zarządzanie projektami i inne	
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych		109		79 360	79 469
Sprzedaż między segmentami					
Przychody segmentu ogółem		109		79 360	79 469
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu					
				29 586	29 586
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych					
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych				(10 543)	(10 543)
Koszty ogólnego zarządu i koszty sprzedaży				(29 617)	(29 617)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne				(23 895)	(23 895)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi				(34 469)	(34 469)
Przychody finansowe z tyt. odsetek			26 569		26 569
Pozostałe przychody finansowe				15 794	15 794
Koszty finansowe			(26 129)	(104 507)	(130 636)
Zysk (strata) ze zbycia jednostki zależnej					
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości			440	(123 182)	(122 742)
Podatek dochodowy				8 745	8 745
Zysk (strata) netto za rok obrotowy			440	(114 437)	(113 997)
Aktywa i zobowiązania					
Aktywa segmentu			312 626	1 308 243	1 620 869
Aktywa ogółem			312 626	1 308 243	1 620 869
Zobowiązania i rezerwy segmentu			329 218	552 101	881 319
Kapitały własne				739 550	739 550
Zobowiązania i kapitały ogółem			329 218	1 291 651	1 620 869

Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014 lub na dzień 31.12.2014	Działalność kontynuowana				Razem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Działalność finansowa	Zarządzanie projektami i inne	
Przychody					
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	2 413	499		35 015	37 927
Przychody segmentu ogółem	2 413	499		35 015	37 927
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	147	189		35 839	36 175
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych				11 489	11 489
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych				8 635	8 635
Koszty ogólnego zarządu i koszty sprzedaży				(27 113)	(27 113)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne				(3 524)	(3 524)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	147	189		25 326	25 662
Przychody finansowe z tyt. odsetek			27 275		27 275
Pozostałe przychody finansowe				10 982	10 982
Koszty finansowe			(30 745)	(8 331)	(39 077)
Zysk (strata) ze zbycia jednostki zależnej				(12 853)	(12 853)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	147	189	(3 471)	15 123	11 989
Podatek dochodowy				12 293	12 293
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	147	189	(3 471)	27 416	24 282
Aktywa i zobowiązania					
Aktywa segmentu	61 811		390 677	1 319 903	1 772 391
Aktywa nieprzypisane					
Aktywa ogółem	61 811		390 677	1 319 903	1 772 391
Zobowiązania i rezerwy segmentu			780 499	138 683	919 182
Kapitały własne				853 209	853 209
Zobowiązania i kapitały ogółem			780 499	991 892	1 772 391

11. PRZYCHODY I KOSZTY

11.1. Przychody operacyjne

Nota 11.1 - Przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Sprzedaż lokali mieszkalnych		152
Sprzedaż działek - grunty	32 428	2 261
Wynajem	299	465
Zarządzanie projektami	45 855	33 018
Inne	887	1 845
Przychody operacyjne, ogółem	79 469	37 740

Spółka w roku 2015 dokonała jednorazowych transakcji sprzedaży o wartości przekraczającej 10% przychodów operacyjnych, polegających na sprzedaży 2 nieruchomości do spółki zależnej w wysokości 25.243 tys. zł.

Istotną pozycję przychodów w 2015 r. stanowią świadczone na rzecz jednostek zależnych usługi zarządzania projektami prowadzonymi przez spółki Grupy. Wysokość powyższych przychodów wyniosła 44.855 tys. zł.

11.2. Koszty operacyjne

Nota 11.2 - Koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Amortyzacja	661	714
Zużycie materiałów i energii	627	655
Usługi obce	15 299	13 172
Podatki i opłaty	494	222
Wynagrodzenia	8 768	9 639
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 379	1 363
Pozostałe koszty rodzajowe	2 102	1 462
Koszty według rodzaju, razem	29 329	27 227
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	(20 618)	814
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)		
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(7 236)	(6 739)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(22 381)	(20 374)
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	20 330	(700)
Wartość sprzedanych materiałów	29 553	2 265
Koszt własny sprzedaży	49 883	1 565

W 2015 r. nie wystąpiło uzależnienie Spółki od jednego dostawcy usług, materiałów i towarów.

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

Nota 11.3- Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych, odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:		
Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych	661	714
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		195
Razem	661	909

11.4. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych

Wynik z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych wyniósł: – 10.543 tys. zł.

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

11.5. Pozostałe przychody operacyjne

Nota 11.5 - Pozostałe przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Rozwiązanie rezerw razem, w tym:	90	4 764
– na zobowiązania w tym od Agencji Nieruchomości	90	4 764
Pozostałe, w tym:	906	80
– dzierżawa		
– odszkodowania	846	
– inne	60	80
Pozostałe przychody operacyjne, ogółem	996	4 845

11.6. Pozostałe koszty operacyjne

Nota 11.6 - Pozostałe koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Utworzenie rezerw razem, w tym:	17 973	43
– aktualizacja należności		37
– opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od	17 973	6
Pozostałe, w tym:	6 918	8 326
– koszty dzierżawionych pomieszczeń		
– koszty postępowania spornego	140	159
– należności nieściągalne	1 813	90
– wartość infrastruktury (odszkodowania)		
– kary		
– wynik na sprzedaży środków trwałych		1 312
– aktualizacja wartości działek		4 430
– opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od	1 202	2 124
– inne	3 763	210
Pozostałe koszty operacyjne, ogółem	24 891	8 369

11.7 Przychody finansowe

Nota 11.7 - Przychody finansowe	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Przychody z tytułu odsetek bankowych i handlowych	748	511
Przychody z inwestycji (odsetki od pożyczek)	25 822	25 069
Dodatnie różnice kursowe		
Aktualizacja wartości instrumentów finansowych		11 810
Otrzymane dywidendy	15 794	867
Przychody finansowe, ogółem	42 363	38 256

W 2014 roku Spółka dokonała analizy wartości udziałów we wspólnym przedsięwzięciu w grupie Fadesa, podnosząc ich wartość o 11.810 tys. zł. Analiza bazowała na przewidywanych zdyskontowanych przepływach pieniężnych grupy Fadesa w okresie 5 lat.

11.8. Koszty finansowe

Nota 11.8 - Koszty finansowe	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	26 129	28 683
Odsetki od innych zobowiązań	54	50
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu		2
Ujemne różnice kursowe	839	4 215
Prowizje bankowe oraz prowizje od gwarancji		364
Umorzone odsetki		
Rezerw na odsetki od sporu z Agencją Nieruchomości Rolnych	12 096	4 068
Odsetki od wierzytelności	509	920
Spisanie należności za sprzedane akcje		697
Odpisy aktualizujące wartość udziałów oraz pożyczek	90 612	
Pozostałe	398	78
Koszty finansowe ogółem	130 636	39 077

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

11.9. Wynik ze zbycia jednostki zależnej

W dniu 15.12.2015 r. Polnord Inwestycje Sp. z o.o. sprzedała na rzecz Polnord SA 990 udziałów o łącznej wartości nominalnej 99.000,00 zł w spółce Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., co stanowi 99 % udziałów w kapitale zakładowym Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., za cenę 99.000 zł.

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

Wynik na transakcji wyniósł (12.853) tys. zł.

12. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Nota 12 - Koszty świadczeń pracowniczych	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	10 147	10 668
Wynagrodzenia	8 768	9 537
Narzuty na wynagrodzenia	1 379	1 131
Świadczenia po okresie zatrudnienia		
Programy określonych składek		
Programy określonych świadczeń		
Płatności na bazie akcji		
Płatności na bazie akcji rozliczane kapitałem		
Płatności na bazie akcji rozliczane gotówką		
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy		102
Inne świadczenia pracownicze		231
Razem	10 147	11 002

13. PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 31.12.2015 r. oraz za okres porównawczy zakończony dnia 31.12.2014 r. przedstawiają się następująco:

Nota 13.1 - Podatek dochodowy	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Główne składniki obciążenia podatkowego		
Rachunek zysków i strat:		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego		
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	8 745	12 293
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	8 745	12 293
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	8 745	12 293
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym		
Odroczony podatek dochodowy		
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	(3 047)	1 023
Obciążenie podatkowe wykazane w kapitale własnym	(3 047)	1 023

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej za okres zakończony dnia 31.12.2015 r. i 31.12.2014 r. przedstawia się następująco:

Nota 13.2 - Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej:	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(122 741)	11 989
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem	(122 741)	11 989
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	(23 321)	2 278
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Nieujęte straty podatkowe		
Podatkowe ulgi inwestycyjne		
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	19 833	682
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania	(3 137)	(2 476)
Pozostałe	(2 120)	(12 777)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	(8 745)	(12 293)
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	(8 745)	(12 293)
Razem	(8 745)	(12 293)

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

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

Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Nota 13.4 - Odroczonego podatek dochodowy - Bilans	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	3	2
Odsetki naliczone - niezapłacone	3 676	4 834
Wycena kontraktów deweloperskich		
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach		
Środki trwale w leasingu finansowym		
Wycena nieruchomości	14 706	18 531
Inne	1 071	2 553
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	19 456	25 920
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	11 969	6 972
Różnice kursowe	376	340
Odsetki naliczone - niezapłacone	331	1 128
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami		
Wycena kontraktów deweloperskich		
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	24 900	27 269
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego		
Wycena nieruchomości		10 196
Rezerwa na odpisy emerytalne	15	30
Marże niezrealizowane	583	583
Wycena aktywów	10 534	4 681
Różnice między amortyzacją księgową a podatkową	5 767	4 040
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	54 474	55 239
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	35 018	29 319

Nota 13.3 - Odroczonego podatek dochodowy - Rachunek zysków i strat	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	1	(17)
Odsetki naliczone - niezapłacone	(1 158)	(3 566)
Wycena kontraktów deweloperskich		
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach		
Środki trwale w leasingu finansowym		(25)
Wycena nieruchomości	(3 825)	(217)
Inne	(1 481)	
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(6 463)	(3 825)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	4 998	115
Różnice kursowe	36	221
Odsetki naliczone - niezapłacone	(798)	(6 837)
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami		
Wycena kontraktów deweloperskich		(8)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	(2 369)	17 264
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego		(9)
Wycena nieruchomości	(10 196)	(428)
Rezerwa na odpisy emerytalne	(15)	1
Marże niezrealizowane		(1)
Wycena aktywów	5 854	1 023
Różnice między amortyzacją księgową a podatkową	1 727	(1 851)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	(765)	9 491
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 699)	(13 316)

14. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Dane działalności zaniechanej w 2015 r. i 2014 r. dotyczą zlikwidowanego oddziału Eschborn w Niemczech.

Nota 14.1 - Działalność zaniechana	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Wyniki:		
Przychody		777
Koszty	37	1 493
Zysk (strata) brutto	(37)	(716)
Przychody finansowe		
Koszty finansowe	(115)	(214)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(152)	(930)
Strata z przeszacowania wartości do wartości godziwej minus koszty zbycia		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem na działalności zaniechanej	(152)	(930)
Podatek dochodowy:		
Strata netto przypisana działalności zaniechanej	(152)	(930)

Nota 14.2 - Działalność zaniechana	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Aktywa		
Aktywa niematerialne		
Rzeczowe aktywa trwałe		
Należności z tytułu dostaw i usług		
Środki pieniężne		
Pozostałe aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		
Zobowiązania		3 057
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Kredyty i pożyczki		
Pozostałe zobowiązania		3 057
Zobowiązania netto przypisane działalności zaniechanej		3 057

Nota 14.3 - Działalność zaniechana	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Przepływy z środków pieniężnych netto		
Przepływy z działalności operacyjnej	(3 129)	(3 906)
Przepływy z działalności inwestycyjnej		
Przepływy z działalności finansowej		
Wpływy (wyływy) środków pieniężnych netto		

15. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

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

Spółka kompensuje aktywa Funduszu ze swoimi zobowiązaniami wobec Funduszu, ponieważ aktywa te nie stanowią odrębnych aktywów Spółki, Spółka tylko nimi administruje.

Tabela poniżej przedstawia analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

Nota 15 - Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Pożyczki udzielone pracownikom	5	6
Środki pieniężne	6	12
Zobowiązania z tytułu Funduszu	(11)	(18)
Saldo po skompensowaniu		
Odpisy na Fundusz w okresie obrotowym	69	66

16. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

W roku 2015 nie miało miejsca podwyższenie kapitału zakładowego Polnord SA.

Na dzień 31.12.2015 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 2015 r. nie miały miejsca nowe emisje obligacji zamiennych na akcje.

Szczegółowy opis opcji na akcje znajduje się w notce 32.1.

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

Nota 16.1 - Zysk na akcję - podstawowy	Za okres	Za okres
	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
	<i>dane przekształcone</i>	
Zysk (strata) netto za okres	(114 148)	23 351
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(152)	(930)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	(113 996)	24 282
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 633 027	32 633 027
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	(3.50)	0.72
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(0.00)	(0.03)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(3.49)	0.74

Nota 16.2- Zysk na akcję - rozwodniony	Za okres	Za okres
	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
	<i>dane przekształcone</i>	
Zysk (strata) netto za okres	(114 148)	23 351
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(152)	(930)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	(113 996)	24 282
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje		
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	(114 148)	23 351
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	(152)	(930)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	(113 996)	24 282
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje	336 800	226 734
Obligacje zamienne		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za	32 969 827	32 859 761
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	(3,49)	0,71
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na	(0,00)	(0,03)
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(3,46)	0,73
na jedną akcję zwykłą (zł)		

17. INNE CAŁKOWITE DOCHODY

Nota 17 - Ujawnienie kwot podatku dochodowego odnoszących się do każdego składnika innych całkowitych dochodów	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015			Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014		
	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	3 250	(3 047)	203	(5 384)	1 023	(4 361)
Pozostałe						
Inne całkowite dochody	3 250	(3 047)	203	(5 384)	1 023	(4 361)

18. DYWIDENDY WYPŁACONE

W 2015 roku nie miała miejsca wypłata dywidend.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwałą z dnia 30.06.2015 r. postanowiło przeznaczyć zysk netto Polnord SA za 2014 rok w całości w całości na kapitał zapasowy.

Zarząd Spółki będzie rekomendował pokrycie straty za rok 2015 z zysków przyszłych okresów.

19. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Nota 19.1 - Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2015 do 31.12.2015	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Inne środki trwałe	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2015		36	227	270	4	1 051	1 589
Zwiększenia stanu		8	159	1 254	56	5	1 482
Zakup		8	159	1 254		5	1 426
Przeniesienie					56		56
Zmniejszenia stanu		(10)	(157)	(287)		(178)	(632)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(10)	(149)	(117)		(172)	(448)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości			(8)	(170)		(6)	(184)
Sprzedaż							
Przeniesienie							
Likwidacja							
Wartość netto na dzień 31.12.2015		34	229	1 237	60	878	2 439
Na dzień 01.01.2015							
Wartość brutto		55	1 675	446	4	2 226	4 406
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(19)	(1 447)	(176)		(1 175)	(2 817)
Wartość netto		36	227	270	4	1 051	1 589
Na dzień 31.12.2015							
Wartość brutto		63	1 805	1 315	60	2 193	5 436
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(29)	(1 576)	(78)		(1 314)	(2 997)
Wartość netto		34	229	1 237	60	879	2 439

Nota 19.2 - Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2014 do 31.12.2014							
	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Inne środki trwałe	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2014		24	293	373	34	1 467	2 191
Zwiększenia stanu		75	124	168	(30)	284	621
Zakup		45	115	168		121	449
Leasing							
Przeniesienie		30	9		(30)	163	172
Inne							
Zmniejszenia stanu		(64)	(182)	(270)		(664)	(1 180)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(29)	(172)	(85)		(203)	(488)
Sprzedaż			(10)	(186)		(462)	(657)
Przeniesienie		(35)					(35)
Likwidacja							
Inne							
Wartość netto na dzień 31.12.2014		36	235	271	4	1 087	1 632
Na dzień 01.01.2014							
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)
Wartość netto		24	293	373	34	1 467	2 191
Na dzień 31.12.2014							
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)
Wartość netto		36	235	270	4	1 051	1 596

Na dzień 31.12.2015 r. oraz na dzień 31.12.2014 r. w Spółka nie posiadała żadnych aktywnych umów leasingu finansowego.

20. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nota 20 - Nieruchomości inwestycyjne	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Bilans otwarcia	441 090	622 292
Zwiększenia stanu		11 555
Zmniejszenie stanu (sprzedaż)	(13 800)	(73 560)
Reklasyfikacja	(15 644)	(128 381)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(10 542)	9 184
Odpisy aktualizujące		
Bilans zamknięcia	401 103	441 090

Na potrzeby sprawozdania 2015 Spółka przy pomocy rzeczoznawców dokonała wycen nieruchomości inwestycyjnych identyfikując istotne różnice pomiędzy wycenami z lat ubiegłych. W związku z tym Zarząd Spółki zlecił ponowne wyceny tych nieruchomości wg stanu na dzień 31.12.2014 i 31.12.2013. Na podstawie otrzymanych wycen zostały skorygowane dane porównawcze, jak zostało wskazane w nocie 7.

Wszystkie nieruchomości inwestycyjne znajdują się na terenie Polski. 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.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Wartość godziwa na 31.12.2015	Metoda wyceny	Dane wejściowe	Zakres (średnia ważona)
Działki w Warszawie (Wilanów)	256.780	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych Współczynnik korygujący*	345-3724 (967,54) 0,39-2,95 (0,86)
Działki podmiejskie (woj. Pomorskie i Mazowieckie)	16.190	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych Współczynnik korygujący*	17,3 – 944,4 (67,95) 0,33 – 3,56 (0,90)
Działki podmiejskie (woj. Wielkopolskie)	128.133	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych Współczynnik korygujący*	166-403 (256) 0,62-1,5 (0,95)

Wyszczególnienie [tys. zł]	Wartość godziwa na 31.12.2014	Metoda wyceny	Dane wejściowe	Zakres (średnia ważona)
Działki w Warszawie (Wilanów)	296.239	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych Współczynnik korygujący*	345-3055 (939,67) 0,39-2,95 (0,89)
Działki podmiejskie (woj. Pomorskie i Mazowieckie)	16.718	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych Współczynnik korygujący*	17,3 – 944,4 (67,67) 0,33 – 3,56 (0,90)
Działki podmiejskie (woj. Wielkopolskie)	128.133	Podejście	Cena działek podobnych	166-403 (256)

porównawcze

Współczynnik korygujący*

0,62-1,5 (0,95)

Współczynnik korygujący jest zależny od:

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

Analiza wrażliwości zmian nieobserwowalnych zmiennych:

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

Proces wyceny

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

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

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

Część nieruchomości inwestycyjnych Spółki stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy 376.471 tys. zł, a na dzień 31.12.2014 r. 352.158 tys. zł (dane przekształcone).

Wysokość bezpośrednich kosztów operacyjnych powstałych z inwestycji w nieruchomości, które nie wygenerowały przychodów z czynszów wyniosła w 2015 r. 1.871 tys. zł, zaś w 2014 r. 2.125 tys. zł.

21. AKTYWA NIEMATERIALNE

Nota 21.1 - Aktywa niematerialne w okresie od 01.01.2015 do 31.12.2015	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne nie oddane do użytkowania	Inne	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2015	101	384		10	495
Zwiększenia stanu				46	46
Zakup				46	46
Przeniesienie					
Zmniejszenia stanu	(40)	(185)		(7)	(232)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości					
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(40)	(185)		(7)	(232)
Likwidacja					
Wartość netto na dzień 31.12.2015	61	199		49	309
Na dzień 01.01.2015					
Wartość brutto	219	1 297		100	1 616
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(117)	(913)		(91)	(1 121)
Wartość netto	101	384		10	495
Na dzień 31.12.2015					
Wartość brutto	219	1 297		146	1 662
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(158)	(1 098)		(97)	(1 353)
Wartość netto	61	199		49	309

Nota 21.2 - Aktywa niematerialne w okresie od 01.01.2014 do 31.12.2014	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne nie oddane do użytkowania	Inne	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2014	61	506	13	1	581
Zwiększenia stanu	67	75		11	153
Zakup	67	75		11	153
Przeniesienie					
Inne					
Zmniejszenia stanu	(27)	(196)	(13)	(3)	(239)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości					
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(27)	(196)		(3)	(226)
Likwidacja			(13)		(13)
Wartość netto na dzień 31.12.2014	101	385		10	496
Na dzień 01.01.2014					
Wartość brutto	152	1 223	13	89	1 477
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(91)	(717)		(88)	(896)
Wartość netto	61	506	13	1	581
Na dzień 31.12.2014					
Wartość brutto	219	1 297		100	1 616
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(117)	(913)		(91)	(1 121)
Wartość netto	101	384		10	495

Na dzień 31.12.2015 r.:

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

22. INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALEŻNE, WSPÓLZALEŻNE ORAZ WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA

22.1 Szczegółowe informacje dotyczące udziałów i akcji w jednostkach zależnych, współzależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach

Szczegółowe informacje dotyczące udziałów i akcji na dzień 31.12.2015 r. przedstawiają się następująco:

Nazwa jednostki zależnej	Stan na 31.12.2015			Stan na 31.12.2014		
	Koszt	Odpis aktualizujący	Wartość netto	Koszt	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	53		53	53		53
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	100		100			
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	5 060		5 060	5 060		5 060
Polnord Sopot II Sp. z o.o.						
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	5 000		5 000	5 000		5 000
Polnord Warszawa – Ząbki Neptun Sp. z o.o.	52		52	52		52
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	53		53	53		53
Wilanów Office Park – Budynek B1 Sp. z o.o.	8 586	(8 586)		8 586		8 586
Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o.	703		703	703		703
Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	50		50	50		50
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Spółka jawna	39 949		39 949	39 949		39 949
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	5		5	5		5
Polnord Gdynia Brama Sopotcka Sp. z o.o.	6		6	6		6
Polnord Spółka Akcyjna Finanse Spółka Jawna	354 291		354 291	354 291		354 291
Stroj-Dom ZSA	20 545	(12 291)	8 254	20 546		20 546
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	123 500	(83 590)	39 910	123 500	(83 590)	39 910
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	3		3	3		3
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. S.K.A	25		25	25		25
Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	3		3	3		3
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. S.K.A	25		25	5 067		5 067
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	3		3			
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. S.K.A	25		25			
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	10 101		10 101	10 101		10 101
SPV1 Sp. z o.o.	6		6	6		6
RAZEM	568 142	(104 467)	463 676	573 056		489 467

22.2 Szczegółowe informacje dotyczące wspólnych przedsięwzięć

Na dzień 31.12.2015 r. Spółka posiada następujące znaczące udziały we wspólnych przedsięwzięciach:

FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o. (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Aleje Jerozolimskie nr 94, 00-807 Warszawa),

- **FPP Powsin Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Aleje Jerozolimskie nr 94, 00-807 Warszawa),
- **Osiedle Innova Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Aleje Jerozolimskie nr 94, 00-807 Warszawa),
- **FPP OSIEDLE MODERNO Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Aleje Jerozolimskie nr 94, 00-807 Warszawa)
- **Semeko Aquasfera Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Tatrzańska nr 10, 81-313 Gdynia),
- **Stacja Kazimierz Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – Al. Gen. Wł. Sikorskiego nr 11, 02-758 Warszawa)
- **Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – Al. Gen. Wł. Sikorskiego nr 11, 02-758 Warszawa),
- **Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – Al. Gen. Wł. Sikorskiego nr 11, 02-758 Warszawa),
- **Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – Al. Gen. Wł. Sikorskiego nr 11, 02-758 Warszawa),
- **Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – Al. Gen. Wł. Sikorskiego nr 11, 02-758 Warszawa)
- **Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SKA** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – Al. Gen. Wł. Sikorskiego nr 11, 02-758 Warszawa),

- Korporacja Budowlana Dom SA

Do jednostek stowarzyszonych Grupy zaliczana jest Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom SA (**Korporacja Budowlana Dom SA** podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; zarejestr. w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Budowlana nr 3, 84-110 Kartoszyño).

Spółka, której głównym aktywem pracującym jest spółka Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., która prowadzi działalność Generalnego Wykonawcy oraz posiada zakład produkcyjny prefabrykatów w Kartoszyńcu (woj. pomorskie). Polnord posiada w spółce Korporacja Budowlana Dom SA 31,72% akcji. Polnord wywiera znaczący wpływ na Korporację Budowlaną Dom SA.

Nabycie i zbycie jednostek gospodarczych

Zmiany w powiązaniach kapitałowych Polnord SA z innymi podmiotami, które miały miejsce w 2015r., zostały szczegółowo opisane w nocy 2.1 niniejszego Sprawozdania.

23. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)

Nota 23 - Pozostałe aktywa finansowe	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Akcje/ Udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie	34	34
Akcje spółek notowanych na giełdzie	9 888	3 710
Inne		
Razem pozostałe aktywa finansowe	9 922	3 744

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

Na dzień 31.12.2015 r. Spółka dokonała wyceny posiadanych akcji Korporacja Budowlana DOM SA, klasyfikowanych w kategorii 1 wartości godziwej do wartości rynkowej (z notowań GPW).

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

24. POŻYCZKI UDZIELONE

Nota 24 - Pożyczki udzielone	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Pożyczki udzielone ogółem (netto)	312 626	372 769
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	69 734	
Pożyczki brutto	382 360	372 769

25. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Nota 25 - Należności długoterminowe	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Roszczenia wobec MPWIK	74 432	74 432
Pozostałe	30 438	27 481
Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	104 870	101 912

26. ZAPASY

Nota 26.1 - Zapasy	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Materiały (według ceny nabycia)	21	198
Produkcja w toku		
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>		
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>		
Produkty gotowe:	34 638	34 638
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	34 638	34 638
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	34 638	34 638
Towary	142 651	169 463
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	170 497	184 468
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	142 651	169 463
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	177 309	204 299

Nota 26.2 - Zapasy brutto i odpis aktualizujący	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Materiały		
Wartość brutto	21	198
Odpis aktualizujący		
Produkcja w toku		
Wartość brutto		
Odpis aktualizujący		
Produkty gotowe:		
Wartość brutto	34 638	34 638
Odpis aktualizujący		
Towary		
Wartość brutto	170 497	184 468
Odpis aktualizujący	(27 847)	(15 005)
Zapasy ogółem	177 309	204 299

Nota 26.3 - Odpisy aktualizujące zapasy	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Wartość odpisu aktualizującego na BO	(15 005)	(12 432)
<i>Utworzenie</i>	<i>(17 300)</i>	<i>(4 430)</i>
<i>Rozwiązanie</i>		<i>816</i>
<i>Wykorzystanie</i>	<i>4 457</i>	<i>1 040</i>
Wartość odpisu aktualizującego na BZ	(27 848)	(15 005)

W 2015 roku dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów na łączną kwotę 17.300 tys. zł, w roku 2014 odpis wynosił 4.430 tys. zł.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółkę są m.in. nieruchomości gruntowe. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy 31.12.2015 r. wynosi 155.713 tys. zł., a na dzień 31.12.2014 r. 159.758 tys. zł (dane przekształcone).

27. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Transakcje z podmiotami powiązanymi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

Nota 27 - Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Należności od jednostek powiązanych, w tym:	58 180	50 687
- Należności z tytułu dostaw i usług,	58 180	50 683
- Dochodzone na drodze sądowej		
- Inne		4
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	14 219	16 241
- Należności z tytułu dostaw i usług	14 191	14 322
- Dochodzone na drodze sądowej		
- Inne	28	1 919
Należności budżetowe		
Należności ogółem (netto)	72 399	66 928
Odpis aktualizujący wartość należności	14 834	11 647
Należności brutto	87 233	78 575

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

28. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne w banku oprocentowane są według zmiennych stóp procentowych.

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

Nota 28 - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Środki pieniężne w banku i w kasie	32 482	50 380
Lokaty krótkoterminowe		17
Razem	32 482	50 397
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych:	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
		<i>dane przekształcone</i>
Środki pieniężne w banku i w kasie	32 482	50 380
Lokaty krótkoterminowe		17
Kredyty w rachunkach bieżących		
Razem	32 482	50 397
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem	32 482	50 397

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowią środki zgromadzone na zakładowym funduszu świadczeń socjalnych.

29. AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Nota 24 - Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6 992	9 200
Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	6 992	9 200

30. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE

30.1. Kapitał podstawowy

W okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. nie miało miejsce podwyższenie kapitału podstawowego.

Na dzień 31.12.2015 r. kapitał zakładowy Polnord SA dzieli się na 32.633.027 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Wartość nominalna akcji

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

Prawa akcjonariuszy

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

Akcjonariat

Skład Akcjonariatu na dzień 31.12.2015 r.

Nota 30.1 - Kapitał podstawowy	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 2 złote każda	356	356
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 2 złote każda	614	614
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 2 złote każda	970	970
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 2 złote każda	1 500	1 500
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 2 złote każda	3 880	3 880
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 2 złote każda	10 000	10 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 2 złote każda	7 951	7 951
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 2 złote każda	1 700	1 700
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 2 złote każda	7 986	7 986
Akcje zwykłe serii M o wartości nominalnej 2 złote każda	670	670
Akcje zwykłe serii L o wartości nominalnej 2 złote każda	242	242
Akcje zwykłe serii K o wartości nominalnej 2 złote każda	361	361
Akcje zwykłe serii N o wartości nominalnej 2 złote każda	3 000	3 000
Akcje zwykłe serii O o wartości nominalnej 2 złote każda	2 532	2 532
Akcje zwykłe serii P o wartości nominalnej 2 złote każda	2 462	2 462
Akcje zwykłe serii Q o wartości nominalnej 2 złote każda	564	564
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 2 złote każda	6 479	6 479
Akcje zwykłe serii R o wartości nominalnej 2 złote każda	14 000	14 000
Razem	65 266	65 266

Akcje zwykłe wyemitowane i w pełni opłacone	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Na początek okresu sprawozdawczego	65 266	65 266
Wyemitowane w okresie sprawozdawczym		
Na koniec okresu sprawozdawczego	65 266	65 266

Nota 30.1.2 Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 31.12.2015 r.	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI SA)	3.094.603	6.189.206	9,48%
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA	2.345.893	4.691.786	7,19%
Bank Gospodarstwa Krajowego	2.086.890	4.173.780	6,39%
Briarwood Capital Partners LP	1.637.600	3.275.200	5,02%
Pozostali akcjonariusze łącznie	23.468.041	46.936.082	71,92%
Ogółem	32.633.027	65.266.054	100,00%

*według informacji przekazanych Spółce przez Akcjonariuszy na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

30.2. Pozostałe kapitały rezerwowe

Nota 30.2 - Pozostałe kapitały	Inne dochody całkowite	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem
Wyszczególnienie [tys. zł]				
Na dzień 01.01.2014 (dane przekształcone)	3 558	152 714	30 123	186 395
Inne całkowite dochody netto:	(4 361)			(4 361)
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	(5 384)			(5 384)
Podatek odroczony od powyższych tytułów	1 023			1 023
Pozostałe		14 910	(4)	14 906
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego		14 910		14 910
Opcje menedżerskie			(4)	(4)
Na dzień 31.12.2014	(803)	167 623	30 119	196 939
Na dzień 01.01.2015	(803)	167 623	30 119	196 939
Inne całkowite dochody netto:	203			203
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	3 250			3 250
Podatek odroczony z tyt. powyższych korekt	(3 047)			(3 047)
Pozostałe		18 868	285	19 153
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego		18 868		18 868
Opcje menedżerskie			285	285
Na dzień 31.12.2015	(600)	186 491	30 404	216 295

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.

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

31. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI

Nota 31.1 - Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Wyszczególnienie [tys. zł]

KRÓTKOTERMINOWE	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu		
Obligacje i bony dłużne	31 523	85 430
Kredyty w rachunku bieżącym	29 407	
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych		12 058
Kredyty odnawialne		
Inne kredyty i pożyczki		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	60 930	97 488

DŁUGOTERMINOWE	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu		
Obligacje	240 913	274 254
Kredyty bankowe i pożyczki	27 375	23 000
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	268 288	297 254

Nota 31.2 - Wykaz kredytów i pożyczek na dzień 31.12.2015

Wyszczególnienie [tys. zł]

Na dzień 31.12.2015								
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	40 000	PLN	29 407	29 407	WIBOR 3M + marża	2018-12-20	- hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych - weksel własny in blanco - poręczenie
Polnord SA	BANK OCHRONY ŚRODOWISKA SA	50 000	PLN	27 375		WIBOR 1M + marża	2018-08-03	- hipoteka na zapasach - weksel własny in blanco - poręczenie
Razem		90 000		56 782	29 407			
Na dzień 31.12.2014								
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 na nieruchomościach inwestycyjnych - weksel własny in blanco - poręczenie
Razem		35 000		35 058	12 058			

Nota 31.3 - Wykaz obligacji na dzień 31.12.2015

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 B	8 500	PLN	8 614	8 614	WIBOR 6M + marża	21.09.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na środkach trwałych
Obligacje zwykłe NS1	50 000	PLN	50 416	416	WIBOR 3M + marża	11.02.2017 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych oraz na zapasach
Obligacje zwykłe NS2	34 000	PLN	34 258	258	WIBOR 3M + marża	11.02.2017 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych oraz na zapasach
Obligacje zwykłe NS3	10 500	PLN	10 764	264	WIBOR 3M + marża	11.02.2017 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe	13 450	PLN	13 495	13 495	WIBOR 6M + marża	10.06.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na zapasach
Obligacje zwykłe	19 950	PLN	20 020	70	WIBOR 6M + marża	12.06.2017 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na zapasach
Obligacje zwykłe	10 500	PLN	10 535	10 535	WIBOR 6M + marża	12.12.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe	18 500	PLN	18 562	62	WIBOR 6M + marża	11.12.2017 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe serii D	60 000	PLN	60 110	110	WIBOR 6M + marża	18.12.2019 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje publiczne	50 000	PLN	50 007	7	WIBOR 3M + marża	30.06.2018 - należność główna odsetki co pół roku	
Koszty rozliczane w czasie			(4 345)	(2 308)			
Razem			272 436	31 523			

Nota 31.4 - Wykaz obligacji na dzień 31.12.2014

Wyszczególnienie [tys. zł]

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 na zapasach
Obligacje zwykłe	30 000	PLN	30 030	30 030	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe	10 000	PLN	10 010	10 010	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe	10 000	PLN	10 010	10 010	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe	11 750	PLN	11 949	11 949	WIBOR 6M + marża	28.09.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe serii A	60 000	PLN	61 251	1 251	WIBOR 6M + marża	20.08.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe serii B	8 500	PLN	8 629	129	WIBOR 6M + marża	21.09.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na środkach trwałych
Obligacje zwykłe serii I	20 000	PLN	20 279	279	WIBOR 3M + marża	18.01.2016 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe serii J	19 000	PLN	19 273	273	WIBOR 3M + marża	16.01.2016 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka na zapasach
Obligacje zwykłe serii H	26 500	PLN	26 849	349	WIBOR 3M + marża	22.01.2016 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka na zapasach
Obligacje zwykłe serii C	46 000	PLN	29 266	266	WIBOR 6M + marża	13.05.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na zapasach
Obligacje zwykłe NS1	50 000	PLN	50 431	431	WIBOR 3M + marża	11.02.2017 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych oraz na zapasach
Obligacje zwykłe	13 450	PLN	13 497	47	WIBOR 6M + marża	10.06.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na zapasach
Obligacje zwykłe	19 950	PLN	20 023	73	WIBOR 6M + marża	12.06.2017 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na zapasach
Obligacje zwykłe	10 500	PLN	10 536	36	WIBOR 6M + marża	12.12.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe	18 500	PLN	18 565	65	WIBOR 6M + marża	11.12.2017 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Koszty rozliczane w czasie			(4 316)	(3 170)			
Obligacje posiadane przez Polnord Finance			(905)	(905)			
Razem			359 684	85 430			

32. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

Regulamin OM określał 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 przewidywał nieodpłatną emisję nie więcej niż 350.000 warrantów subskrypcyjnych emitowanych w trzech transzach („Warranty”). Każdy Warrant uprawnia do objęcia jednej Akcji. Dla wszystkich Warranty, 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.

W dniu 26.10.2015 r. Osoby Uprawnione, złożyły oświadczenia o przystąpieniu do Programu OM, uzyskując tym samym prawo do objęcia warrantów serii C w łącznej ilości 110.066 sztuk. W związku z powyższym w dniu 26.10.2015 r. trzecia (ostatnia) transza warrantów serii C w liczbie 110.066 sztuk została wyemitowana i wydana Osobom Uprawnionym, z tego Członkowie Zarządu Spółki otrzymali łącznie 83.466 sztuk.

W wyniku realizacji Programu OM zostało wyemitowanych i wydanych łącznie 336.800 warrantów serii A, B i C.

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

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

Nota 32.1 - Programy akcji pracowniczych	W okresie od 01.01.2015 do 31.12.2015		W okresie od 01.01.2014 do 31.12.2014	
	Liczba opcji	ŚWCR w zł	Liczba opcji	ŚWCR w zł
Niezrealizowane na początek okresu	226 734		116 667	
Przyznane w ciągu okresu	110 066		110 067	
Utracone w ciągu okresu				
Zrealizowane w ciągu okresu				
Wygaste w ciągu okresu				
Niezrealizowane na koniec okresu	336 800		226 734	

Opcje na akcje przysługujące na koniec okresu miały następujące ceny realizacji opcji:				
Założenia do modelu Blacka-Scholesa-Mertona	31.12.2015		31.12.2014	
Data wygaśnięcia	Cena realizacji w zł	Liczba opcji	Cena realizacji w zł	Liczba opcji
31.12.2016	9,00	336 800	9,00	226 734

	31.12.2015	31.12.2014
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	3,29	0,67

32.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

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

Nota 32.2 - Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Zmiany rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych		
Na początek okresu sprawozdawczego	158	153
Koszty bieżącego zatrudnienia	(81)	5
Koszty przeszłego zatrudnienia		
Wypłacone świadczenia		
Zyski/straty aktuarialne		
Odsetki aktuarialne		
Na koniec okresu sprawozdawczego	77	158
Założenia przyjęte do wyliczenia kwoty zobowiązania:		
Stopa dyskontowa (%)	5,93%	5,93%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	3,50%	3,50%
Wskaźnik rotacji pracowników		
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3,50%	3,50%

32.3. Świadczenie z tytułu rozwiązania stosunku pracy

W 2015 r. świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy wyniosły 245,3 tys. zł.

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

33. REZERWY

Nota 33.1 - Rezerwy	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Na dzień 01.01.2015	159	872	18 017	31 994	167	51 209
Utworzone w ciągu roku obrotowego			12 346	18 955		31 301
Wykorzystane						
Rozwiązanie	(81)	(483)				(564)
Korekta prezentacyjna						
Na dzień 31.12.2015	78	389	30 362	50 949	167	81 946
Krótkoterminowe			30 362	50 949	167	81 479
Długoterminowe	78	389				467

Nota 33.2 - Rezerwy	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Wyszczególnienie [tys. zł]						
Na dzień 01.01.2014	153	804	15 400	36 241	6 496	59 093
Utworzone w ciągu roku obrotowego	6	68	4 218	615		4 907
Wykorzystane				(4 862)	(4 434)	(9 296)
Rozwiązanie					(438)	(438)
Korekta prezentacyjna			(1 600)		(1 457)	(3 057)
Na dzień 31.12.2014	159	872	18 017	31 994	167	51 209
Krótkoterminowe			18 017	31 994	167	50 178
Długoterminowe	159	872				1 031

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 roku 2014 Grupa dokonała kompleksowego przeglądu dokumentacji sprawy, aktualizując poziom rezerw na kwotę główną oraz z tytułu odsetek. W 2015 roku Grupa kontynuowała analizę dokumentacji sprawy dokonując w związku ze zmianą stanu faktycznego związanego z prowadzonymi sprawami sądowymi wzrostu wartości rezerwy.

Stan rezerw na dzień 31.12.2015 roku z tytułu opłaty głównej wyniósł 50.949 tys. zł (31.994 tys. zł na 31.12.2014 r.), a z tytułu odsetek wyniósł 30.362 tys. zł (18.017 tys. zł na 31.12.2014 r.).

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

Nota 34 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych	1 441	7
Wobec jednostek pozostałych	2 859	4 285
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 300	4 292
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	8 440	4 849
Podatek zryczałtowany u źródła		
Podatek dochodowy od osób fizycznych	109	136
Pozostałe	257	221
Razem zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	8 806	5 205
Zobowiązania z tytułu odsetek		
Wycena kontraktów walutowych forward		
Kontrakt forward na waluty obce		
Kontrakt opcyjny na papiery wartościowe		
Instrumenty finansowe wbudowane w kontrakty handlowe		
Pozostałe zobowiązania	70 050	69 950
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	1	
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	70 049	69 950
Zobowiązania wobec wspólnego przedsięwzięcia		
Inne zobowiązania, w tym:	85	7 523
- Zwrot kwot otrzymanych od kontrahentów		4 320
- Reklasyfikacja z rezerw		3 057
- Pozostałe	85	146
Razem pozostałe zobowiązania	70 134	77 473
Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:		
Premii		
Inne	3 217	931
Razem rozliczenia międzyokresowe kosztów	3 217	931

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.

35. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

35.1. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU OPERACYJNEGO – SPÓŁKA JAKO LEASINGOBIORCA

Nie wystąpiły na dzień 31.12.2015 r. zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

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

Nie wystąpiły na dzień 31.12.2015 r. zobowiązania z tytułu leasingu finansowego.

36. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31.12.2015 r. w Spółce nie występują zobowiązania inwestycyjne.

37. SPRAWY SĄDOWE

Opis istotnych toczących się postępowań:

- **Pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji o odpłatne przejęcie urządzeń**

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 (w 2014 r. odbyła się jedna rozprawa, zaś w 2015 r. dwie rozprawy).

- **Postępowanie o zapłatę odszkodowania od Skarbu Państwa – roszczenie deliktowe w związku z wydaniem niezgodnych z prawem decyzji**

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 (w pierwszej instancji decyzje wydał Prezydent m. st. Warszawy, a w drugiej Wojewoda Mazowiecki). 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., stwierdził nieważność decyzji administracyjnych oraz jednoznacznie stwierdził, iż roszczenia Polnord z tytułu odszkodowań za grunty wydzielone pod budowę dróg publicznych są w pełni zasadne na podstawie art. 98 ust. 3 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami. Wyrok WSA został utrzymany przez Naczelny Sąd Administracyjny orzeczeniem z dnia 05.06.2012 r.

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

Pomimo zawezwania przez Spółkę do próby ugodowej, w dniu 30.07.2013 r. wskutek nie zawarcia ugody przez strony, postępowanie zostało zakończone, w związku z czym Spółka w dniu 16.09.2013 r. wniosła pozew, w którym domaga się odszkodowania w wysokości 123,0 mln zł (wyliczone na dzień 30.06.2013 r.) – jednakże przed pierwszą rozprawą Spółka cofnęła pozew przeciwko Miastu, co nastąpiło z tego względu, iż już po wniesieniu pozwu zapadł wyrok Sądu Najwyższego, w którym wskazano, że odpowiedzialność za niezgodne z prawem decyzje ponosi tylko ten organ, który wydaje decyzje ostateczną, a więc organ drugiej instancji. 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.

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. Spółka podtrzymuje swoje stanowisko.

- **Postępowanie o zapłatę przez m.st. Warszawę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek wydzielonych pod drogi – tzw. roszczenie 10 H**

W dniu 28.06.2013 r. Polnord poprzez spółkę celową Surplus Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie (obecnie Polnord Inwestycje Sp. z o.o.) (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 licencjonowaną 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 r. 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 przystąpiła 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 wygaste prawo użytkowania wieczystego gruntów. Decyzje te zostały utrzymane w mocy, po rozpatrzeniu odwołań Spółki, przez Wojewodę Mazowieckiego. W dniu 03.08.2015 r. Polnord SA połączył się ze spółką 10 H Sp. z o.o.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokami z dnia: 09.10.2015 r. oraz 16.10.2015 r. uchylił wszystkie wydane w sprawie negatywne decyzje Prezydenta m.st. Warszawa oraz Wojewody Mazowieckiego. Sąd uznał, iż odmowa wypłaty odszkodowania nie była zasadna, gdyż odszkodowanie to w rzeczywistości należy się Polnord SA. Wyroki nie są prawomocne, przysługują od nich skargi kasacyjne do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Po ewentualnym korzystnym dla Spółki wyroku NSA sprawa wróci do Prezydenta m.st. Warszawy, który będzie zobligowany do powołania biegłych rzeczoznawców i wydania decyzji ustalających odszkodowanie.

- **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 11,8 mln 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 8,3 mln zł. Obecne roszczenie pozwu wynosi łącznie 20,1 mln zł. Proces jest w toku, stanowisko Spółki pozostaje bez zmian.

Postanowieniem z dnia 16.06.2015 roku Sąd powołał biegłego sądowego z zakresu budownictwa i kosztorysowania inwestycji oraz ekonomiki przedsiębiorstw, zgodnie z wnioskiem Polnord SA.

- **Spór z ANR o zapłatę podwyższonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego**

Spółki z Grupy są stroną pozwaną w sporach sądowych z powództwa Skarbu Państwa, na rzecz którego działa ANR, związanych z umowami o oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na terenie warszawskiego Wilanowa. Spory te powstały na skutek wypowiedzenia przez ANR w 2007 r. umów użytkowania wieczystego w zakresie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W opinii Grupy wypowiedzenie dokonane przez ANR było nieskuteczne. Grupa utworzyła jednak, w oparciu o analizy doradców zewnętrznych, rezerwy na zobowiązania związane z tymi sporami, w wysokości odpowiadającej różnicy między wysokością zmienionej opłaty rocznej a opłatą obowiązującą do 2007 r. wraz z odsetkami. Na 31.12.2015 r. utworzone były rezerwy w wysokości 50.949 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 30.362 tys. zł, co oznacza odpowiednio wzrost o 18.955 tys. zł i 12.345 tys. zł w porównaniu do stanu na 31.12.2014 r.

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

Należności związane z postępowaniami podatkowymi zostały wykazane w Aktywach warunkowych w pozycji Pozostałe należności warunkowe w kwocie 9.772 tys. zł.

39. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

Nota 39 - Zobowiązania i aktywa warunkowe	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Zobowiązania warunkowe		
Poręczenie spłaty kredytu*		
Razem zobowiązania warunkowe		
Aktywa warunkowe		
Roszczenia odszkodowawcze	182 227	182 227
Roszczenia deliktowe	123 036	123 036
Pozostałe należności warunkowe	46 400	46 400
Razem aktywa warunkowe	351 663	351 663

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

Szczegółowy opis roszczeń deliktowych zamieszczono w nocie 37.

40. GWARANCJE I PORĘCZENIA

- W dniu 03.08.2015 r. spółki w 100% zależne od Polnord (Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o., Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o., Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o., Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o., Polnord Sopot II Sp. z o.o.) udzieliły Polnord poręczenia za zobowiązania kredytowe wynikające z tytułu umowy kredytowej w wysokości 50 mln zł zawartej z Bankiem Ochrony Środowiska SA. Na dzień 31.12.2015 r. zadłużenie z tytułu przywołanej umowy kredytowej wyniosło 27.375 tys. zł.
- W dniu 27.07.2015 r. Polnord SA Finanse Spółka Jawna udzieliła poręczenia za zobowiązania kredytowe Wilanów Office Park - bud. B1 Sp. z o.o. do wysokości 15.000 tys. zł.

Łączna wartość czynnych poręczeń udzielonych w latach wcześniejszych przez Polnord za zobowiązania kredytowe spółek zależnych, według stanu na dzień 31.12.2015 r., w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, wyniosła 104.744 tys. zł.

Wartość czynnych poręczeń na dzień 31.12.2015 r. udzielonych przez spółki z Grupy, tj.:

- Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o., Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o., Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o., Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o., Polnord Sopot II Sp. z o.o. za zobowiązania kredytowe Polnord SA wyniosła 27.375 tys. zł.
- Polnord SA Finanse Spółka Jawna za zobowiązania kredytowe Wilanów Office Park - bud. B1 Sp. z o.o. wyniosła 15.000 tys. zł.

Na dzień 31.12.2015 r. Polnord SA nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. Spółki w 100% zależne od Polnord również nie posiadały na dzień 31.12.2015 r. czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne od Polnord.

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

Na dzień 31.12.2015 r. Polnord SA nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. W 2015 r. Spółka nie udzieliła oraz nie otrzymała żadnych gwarancji.

Nota 40.1. Zestawienie czynnych poręczeń na dzień 31.12.2015 r.

Spółka udzielająca poręczenia	Łączna wysokość poręczeń [tys. zł]
Polnord SA	104.744

Nota 40.2. Zestawienie udzielonych, otrzymanych poręczeń przez Polnord SA w 2015 r.

Spółka otrzymująca poręczenie	Spółka udzielająca poręczenia	Przedmiot poręczenia	Wysokość poręczenia zgodnie z zadłużeniem (na 31.12.2015 r.) [tys. zł]	Okres
Polnord SA	Spółki zależne w100% od Polnord *	Poręczenie kredytu w wysokości 50 mln w BOŚ SA	27.375	04.08.2015 - 03.08.2018
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	Polnord SA Finanse spółka jawna	Poręczenie kredytu w wysokości 66,1 mln w PKO BP SA	15.000	27.07.2015 - 31.12.2030

* Spółki wskazane powyżej w pkt. a

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

Nota 40.3. Zestawienie czynnych poręczeń na dzień 31.12.2014 r.

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

Nota 40.4. 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- 25.09.2015
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

41. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

41.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za dany okres sprawozdawczy.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach rynkowych i rozliczane w formie pieniężnej.

Spółka ujmuje przychody ze sprzedaży do jednostek zależnych w Grupie Kapitałowej Polnord głównie z tytułu Zarządzania projektami. Przychody finansowe obejmują otrzymane odsetki od udzielonych pożyczek oraz otrzymane dywidendy (2015 rok).

Nota 41.1.1 - Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za rok 2015	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]						
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW						
Przychody ze sprzedaży	67 099	84	4 064			71 248
Pozostałe przychody operacyjne		196				196
Przychody finansowe	37 919		3 284			41 204
Koszty działalności operacyjnej		(196)				(196)
Pozostałe koszty operacyjne						
Koszty finansowe						
RAZEM	105 019	84	7 349			112 451

Nota 41.1.2 - Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za rok 2014	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]						
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW						
Przychody ze sprzedaży	33 159	62	1 132		81	34 435
Pozostałe przychody operacyjne		8				8
Przychody finansowe	21 065		3 519		452	25 037
Koszty działalności operacyjnej	(40)	14			(440)	(466)
Pozostałe koszty operacyjne						
Koszty finansowe		(11)			(49)	(60)
RAZEM	54 184	73	4 651		44	58 953

Nota 41.1.3 - Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.12.2015	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]						
AKTYWA						
Należności z tytułu dostaw i usług	57 529	17	634			58 180
Pozostałe należności finansowe						
Pozyczki udzielone	245 462		67 165			312 626
Nabyte obligacje						
Pozostałe aktywa krótkoterminowe						
RAZEM AKTYWA	302 991	17	67 798			370 806
PASYWA						
Wyemitowane obligacje						
Otrzymane pożyczki						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 223	219				1 441
Pozostałe zobowiązania finansowe	70 049					70 049
RAZEM PASYWA	71 272	219				71 490

Nota 41.1.4 - Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.12.2014	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]						
AKTYWA						
Należności z tytułu dostaw i usług	49 598		514		571	50 682
Pozostałe należności finansowe						
Pozyczki udzielone	298 390		63 704		7 705	369 799
Nabyte obligacje						
Pozostałe aktywa krótkoterminowe						
RAZEM AKTYWA	347 988		64 218		8 276	420 481
PASYWA						
Wyemitowane obligacje						
Otrzymane pożyczki						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	69 956					69 956
Pozostałe zobowiązania finansowe						
RAZEM PASYWA	69 956					69 956

41.2. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

Na dzień 31.12.2015 r. akcjonariusz posiadający największą liczbę akcji nie przekroczył 10% w kapitale zakładowym Spółki i ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

41.3. Podmioty powiązane osobowo

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

41.4. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

W 2015 i 2014 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu Spółki.

41.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W 2015 i 2014 roku nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu Spółki.

41.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki

Nota 41.6- Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wzrosty i narzut)	3 015	2 837
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne		
Świadczenia po okresie zatrudnienia		
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy		
Płatności na bazie akcji własnych	275	
Inne - umowy opcji, o świadczenia dodatkowe	17	56
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadrze kierowniczej	3 307	2 893
Zarząd	3 307	2 893
Rada Nadzorcza	408	233
Razem	3 715	3 126

42. INSTRUMENTY FINANSOWE

42.1. Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych

Nota 42.1.1 - Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2015	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego o kosztu	Poza MSR 39	Ogółem
Wyszczególnienie [tys. zł]							
Udzielone pożyczki - długoterminowe			216 462				216 462
Należności długoterminowe			104 870				104 870
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			72 399				72 399
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			96 165				96 165
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			32 482				32 482
Pozostałe Aktywa finansowe	9 922						9 922
Aktywa finansowe ogółem	9 922		522 377				532 299
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					268 288		268 288
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					74 435		74 435
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek							
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					60 930		60 930
Zobowiązania finansowe ogółem					403 653		403 653

Nota 42.1.2 - Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2014	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego o kosztu	Poza MSR 39	Ogółem
Udzielone pożyczki - długoterminowe			250 438				250 438
Należności długoterminowe			101 912				101 912
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			65 034			1 894	66 928
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			122 331				122 331
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			50 397				50 397
Pozostałe Aktywa finansowe	3 744						3 744
Aktywa finansowe ogółem	3 744		590 112			1 894	595 750
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					297 254		297 254
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					81 765		81 765
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					12 058		12 058
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					85 430		85 430
Zobowiązania finansowe ogółem					476 508		476 508

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Spółka nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 31.12.2015 r. oraz na dzień 31.12.2014 r. nie odbiegała istotnie od wartości prezentowanych w sprawozdaniach finansowych za poszczególne okresy z następujących powodów:

- w odniesieniu do instrumentów krótkoterminowych ewentualny efekt dyskonta nie jest istotny;
- instrumenty te dotyczą transakcji zawieranych na warunkach rynkowych.

Spółka nie ujawnia również wartości godziwej dla udziałów i akcji w spółkach nienotowanych na aktywnych rynkach, zaklasyfikowanych w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży oraz aktywów wyłączonych z zakresu MSR 39. Spółka nie jest w stanie wiarygodnie ustalić wartości godziwej posiadanych udziałów i akcji w spółkach nienotowanych na aktywnych rynkach. Na dzień bilansowy udziały i akcje w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

42.2. Hierarchia wartości godziwej

Poziomy hierarchii wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej na dzień 31.12.2015 r. oraz 31.12.2014 r. prezentuje poniższa tabela.

Nota 42.2 - Klasy instrumentów finansowych	Stan na 31.12.2015			Stan na 31.12.2014		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Wyszczególnienie [tys. zł]						
Aktywa						
Udziały i akcje	9 888		34	3 710		34

42.3. Opis istotnych pozycji w ramach kategorii instrumentów finansowych

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Na dzień 31.12.2015 r. aktywa finansowe dostępne do sprzedaży obejmowały głównie akcje spółek.

Pożyczki i należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zostały szerzej opisane w nocie 27 niniejszego sprawozdania finansowego.

Pożyczki zostały opisane w nocie 24 niniejszego sprawozdania finansowego.

Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSR 39

W 2015 roku nie wystąpiły aktywa finansowe wyłączone z MSR 39.

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz z tytułu wyemitowanych obligacji zostały szerzej opisane w nocie 31 niniejszego sprawozdania finansowego.

Zobowiązania z tytułu gwarancji, factoringu i wyłączone z zakresu MSR 39

W 2015 roku nie wystąpiły zobowiązania finansowe wyłączone z MSR 39.

42.4. Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Rok zakończony 31.12.2015 r.

Nota 42.4.1 Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych za rok 2015

Wyszczególnienie [tys. zł]

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego o kosztu	Pozycje wyłączone z zakresu MSR 39	Ogółem
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek			26 569		(26 183)		386
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych			(839)				(839)
Rozwiązanie / (utworzenie) odpisów aktualizujących			(90 823)				(90 823)
Dywidendy otrzymane			15 794				15 794
Zyski /(straty) z tytułu wyceny instrumentów finansowych							
Zyski /(straty) ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych							
Ogółem			(49 299)		(26 183)		(75 482)

Rok zakończony 31.12.2014 r.

Nota 42.4.2 Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych za rok 2014

Wyszczególnienie [tys. zł]

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego o kosztu	Pozycje wyłączone z zakresu MSR 39	Ogółem
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek			25 579		(29 099)		(3 520)
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych			(4 215)				(4 215)
Rozwiązanie / (utworzenie) odpisów aktualizujących			(36 757)				(36 757)
Dywidendy otrzymane							
Zyski /(straty) z tytułu wyceny							
Zyski /(straty) ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych							
Ogółem			(15 393)		(29 099)		(44 492)

43. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**43.1. Zarządzanie ryzykiem finansowym**

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą kredyty bankowe, obligacje, umowy leasingu finansowego, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki oraz lokowanie krótkoterminowych nadwyżek gotówki. 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. Spółka nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych, na które narażona jest Spółka w ramach prowadzonej działalności obejmują:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko związane z płynnością,
- ryzyko rynkowe, w tym głównie:
 - ryzyko stopy procentowej,
 - ryzyko zmiany kursów walutowych,

Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

43.2. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest związane z potencjalnym zdarzeniem kredytowym, które może zmaterializować się w postaci następujących czynników: niewypłacalności kontrahenta, częściowej spłaty należności, istotnego opóźnienia w spłacie należności lub innego nieprzewidzianego odstępstwa od warunków kontraktowych.

Spółka na bieżąco monitoruje ryzyko kredytowe generowane w ramach prowadzonej działalności.

Aktywami finansowymi, które narażone są na koncentrację ryzyka kredytowego są rozrachunki z podmiotami powiązаныmi oraz należności z tytułu dostaw i usług. Należności z tytułu dostaw i usług, które są prezentowane w sprawozdaniu finansowym po pomniejszeniu o odpis aktualizujący na nieściągalne należności,

odzwierciedlają charakter działalności Spółki, który polega na realizowaniu stosunkowo niewielkiej liczby kontraktów o dużych wartościach.

Spółka nie zabezpiecza należności z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych. Spółka w roku 2015 dokonała analizy możliwości spłat tych należności przez pożyczkobiorców i na tej podstawie dokonała odpisu aktualizującego wartość tych pożyczek w kwocie 69.734 tys. zł.

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

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe wynikająca z aktywów finansowych Spółki jest równa wartościom księgowym tych pozycji.

Nota 43.2.1 - Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane porównywalne</i>
Udzielone pożyczki	312 626	372 769
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32 482	50 397
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności	72 399	66 928
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
MAKSYMALNA EKSPOZYCJA NA RYZYKO KREDYTOWE	417 507	490 094

Poprzez bieżącą kontrolę należności z tytułu dostaw i usług zdaniem kierownictwa nie istnieje dodatkowe istotne ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym.

Większość transakcji sprzedaży oraz salda należności handlowych dotyczy podmiotów powiązanych w Grupie Kapitałowej Polnord. Informacja o transakcjach z jednostkami powiązanymi została przedstawiona w nocie nr 41.1 niniejszego sprawozdania finansowego. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.

Wiekowanie należności i odpisy aktualizujące

Na dzień 31.12.2015 r. część aktywów finansowych było objęte odpisami aktualizującymi.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących dla tych klas instrumentów finansowych została zaprezentowana w poniższych tabelach:

Nota 43.2.2 - Zmiana stanu odpisów aktualizujących	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki udzielone	Obligacje
Wyszczególnienie [tys. zł]			
Odpis aktualizujący na dzień 01.01.2015	11 647		
Utworzenie odpisów	11 213	69 734	
Rozwiązanie odpisów	(2 055)		
Wykorzystanie odpisów	(5 972)		
Odpis aktualizujący na dzień 31.12.2015	14 834	69 734	
Wartość pozycji przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego	87 233	382 360	
Wartość pozycji netto (wartość księgowa)	72 399	312 626	

Nota 43.2.3 - Zmiana stanu odpisów aktualizujących	Należności z tytułu dostaw i usług	Pożyczki udzielone	Obligacje
Wyszczególnienie [tys. zł]			
Odpis aktualizujący na dzień 01.01.2014	11 494	36 757	
Utworzenie odpisów	3 114		
Rozwiązanie odpisów	(420)	(36 757)	
Wykorzystanie odpisów	(2 541)		
Reklasyfikacja			
Odpis aktualizujący na dzień 31.12.2014	11 647		
Wartość pozycji przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego	78 575	372 769	
Wartość pozycji netto (wartość księgowa)	66 928	372 769	

Grupa nie posiada istotnych należności, które byłyby znacznie przeterminowane. Tym samym odstąpiono od prezentowania poszczególnych przedziałów wiekowych należności ze względu na znikome ryzyko związane ze spłatą należności.

Lokaty, depozyty, środki pieniężne i ich ekwiwalenty

W odniesieniu do aktywów finansowych ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Zarządzanie ryzykiem kredytowym związanym ze środkami pieniężnymi Spółka realizuje poprzez dywersyfikację banków, w których lokowane są nadwyżki środków pieniężnych. Wszystkie podmioty, z którymi Spółka zawiera transakcje depozytowe działają w sektorze finansowym. Są to banki posiadające rating na wysokim poziomie, a także dysponujące odpowiednim kapitałem własnym oraz silną i ustabilizowaną pozycją rynkową.

43.3. Ryzyko związane z płynnością

Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez utrzymywanie odpowiednich sald środków pieniężnych i zbywalnych papierów wartościowych, a także zapewnienia niezbędnych środków finansowania w postaci linii

kredytowych. Celem jest zapewnienie takiego poziomu finansowania, który jest wystarczający z punktu widzenia realizowanej działalności.

Głównym zadaniem w procesie zarządzania ryzykiem płynności Spółki jest planowanie i cykliczne raportowanie płynności Polnord S.A. oraz głównych spółek zależnych. Grupa Kapitałowa Polnord monitoruje ryzyko utraty płynności przy pomocy narzędzi okresowego planowania płynności tj. przygotowywanych prognoz przepływów pieniężnych w zakresie prowadzonej działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej. Celem Grupy Kapitałowej Polnord jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania takich jak: kredyty w rachunku bieżącym i inwestycyjne, obligacje krajowe. Ponadto Spółka prowadzi bieżący monitoring realizacji kowenantów ujętych w umowach o finansowanie oraz ich prognozę w kolejnych okresach. Czynności te pozwalają na określenie zdolności Spółki do zadłużania się i zapewniają zdolność do regulowania zobowiązań w długim horyzoncie czasowym. Mają również wpływ na określenie jej możliwości inwestycyjnych. Spółka prowadzi aktywną politykę inwestowania wolnych środków pieniężnych. Oznacza to, że spółka monitoruje stan nadwyżek finansowych oraz dokonuje prognoz przyszłych przepływów pieniężnych i na tej bazie realizuje strategię inwestycyjną względem wolnych środków pieniężnych dążąc do realizacji celów strategii inwestycyjnej.

Dane w tabeli poniżej przedstawiają wiekowanie wymagalności zobowiązań finansowych Spółki według terminu wymagalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

Nota 43.3.1. - Wymagalność zobowiązań finansowych na 31.12.2015	Wartość w sprawozdaniu	Razem płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat
Wyszczególnienie [tys. zł]						
Kredyty i pożyczki	56 782	56 783			56 783	
Wyemitowane obligacje	272 436	276 781		32 643	244 138	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	74 435	74 435	74 194	230	11	
RAZEM	403 653	407 998	74 194	32 873	300 932	

Nota 43.3.2. - Wymagalność zobowiązań finansowych na 31.12.2014	Wartość w sprawozdaniu	Razem płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat
Wyszczególnienie [tys. zł]						
Kredyty i pożyczki	35 058	35 058	58	12 000	23 000	
Wyemitowane obligacje	359 684	364 905	3 755	85 750	275 400	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	81 765	81 765	74 338	7 427		
RAZEM	476 507	481 728	78 151	105 177	298 400	

43.4. Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe wiąże się z możliwością negatywnego wpływu na wyniki Spółki poprzez wahania wartości godziwej instrumentów finansowych lub przyszłych przepływów pieniężnych z nimi związanych na skutek zmian cen rynkowych.

Spółka identyfikuje następujące główne rodzaje ryzyka rynkowego, na które jest narażona:

- ryzyko stopy procentowej;
- ryzyko walutowe;

Na potrzeby analizy wrażliwości na zmiany czynników ryzyka rynkowego Spółka wykorzystuje metodę analizy scenariuszowej. Spółka wykorzystuje scenariusze eksperckie odzwierciedlające subiektywną ocenę odnośnie kształtowania się pojedynczych czynników ryzyka rynkowego w przyszłości.

Prezentowane w kolejnych punktach analizy scenariuszowe mają na celu analizę wpływu zmian czynników ryzyka rynkowego na wyniki finansowe Spółki. Przedmiotem analizy zostały objęte wyłącznie te pozycje, które spełniają definicję instrumentów finansowych zgodnie z MSSF.

W analizie wrażliwości na ryzyko stopy procentowej Spółka stosuje równoległe przesunięcie krzywej stóp procentowych o potencjalną możliwą zmianę referencyjnych stóp procentowych w horyzoncie do daty następnego sprawozdania finansowego. Dla celów analizy wrażliwości na ryzyko zmian stóp procentowych wykorzystano średnie poziomy referencyjnych stóp procentowych w danym roku. Skala potencjalnych zmian stóp procentowych została oszacowana na podstawie zmienności implikowanych opcji na stopę procentową kwotowanych na rynku międzybankowym dla walut, dla których Spółka posiada ekspozycję na ryzyko stóp procentowych na datę bilansową.

W przypadku analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych efekt zmian czynników ryzyka został odniesiony do wartości przychodów/kosztów odsetkowych dla instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu oraz do wartości godziwej na datę bilansową instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu wycenianych do wartości godziwej.

Potencjalne możliwe zmiany kursów walutowych są określone w horyzoncie do daty następnego sprawozdania finansowego i zostały obliczone na podstawie rocznych zmienności implikowanych dla opcji walutowych kwotowanych na rynku międzybankowym dla danej pary walut z daty bilansowej lub w przypadku braku dostępnych kwotowań rynkowych na podstawie zmienności historycznych za okres jednego roku przed datą bilansową.

W kolejnych punktach przedstawiono analizę wrażliwości dla ryzyka stopy procentowej i ryzyka walutowego, na które Spółka jest narażona na dzień bilansowy, pokazując jaki wpływ na wynik finansowy brutto miałyby potencjalnie możliwe zmiany poszczególnych czynników ryzyka według klas aktywów i zobowiązań finansowych.

43.4.1 Ryzyko stopy procentowej

Spółka posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Spółka posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych nie stosowano zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2015 r., uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Oprocentowanie kredytów i obligacji zamieszczono w nocie 31.

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

W poniższych tabelach przedstawione zostały wartości bilansowe instrumentów finansowych Grupy narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

Pozostałe instrumenty finansowe Spółki, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

Ryzyko stopy procentowej – analiza wrażliwości

Spółka identyfikuje ekspozycję na ryzyko zmian stóp procentowych WIBOR. Poniższe tabele przedstawiają wrażliwość wyniku finansowego brutto Spółki na racjonalne możliwe do zaistnienia zmiany stóp procentowych

w horyzoncie do daty następnego sprawozdania finansowego, przy założeniu niezmienności innych czynników ryzyka.

Nota 43.4.1.1 - Aktywa i Zobowiązania Finansowe	31.12.2015		Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej na 31.12.2015	
	Wartość bilansowa PLN	Wartość narażona na ryzyko PLN	WIBOR wynik finansowy netto	
			WIBOR + 50 pb	WIBOR 50 pb
Wyszczególnienie [tys. zł]				
Obligacje, bony skarbowe oraz inne dłużne papiery wartościowe				
Pożyczki udzielone	312 626	130 826	654	(654)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32 482			
Wyemitowane obligacje	(272 436)	(276 781)	(1 384)	1 384
Kredyty i pożyczki	(27 375)	(27 375)	(137)	137
Kredyty w rachunku bieżącym	(29 407)	(29 408)	(147)	147
Zmiana zysku brutto	15 890	(202 738)	(1 014)	1 014

Nota 43.4.1.2 - Aktywa i Zobowiązania Finansowe	31.12.2014		Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej na 31.12.2014	
	Wartość bilansowa PLN	Wartość narażona na ryzyko PLN	WIBOR wynik finansowy netto	
			WIBOR + 50 pb	WIBOR 50 pb
Wyszczególnienie [tys. zł]				
Obligacje, bony skarbowe oraz inne dłużne papiery wartościowe				
Pożyczki udzielone	372 769	100 451	502	(502)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50 397			
Wyemitowane obligacje	(359 684)	(364 905)	(1 825)	1 825
Kredyty i pożyczki	(35 058)	(35 058)	(175)	175
Kredyty w rachunku bieżącym				
Zmiana zysku brutto	28 424	(299 512)	(1 498)	1 498

43.4.2 Ryzyko walutowe

Niektóre kontrakty zawarte są w walutach innych, niż PLN, co powoduje narażenie na ryzyko kursowe.

Poniższe tabele prezentują ekspozycję Grupy na ryzyko walutowe w podziale na poszczególne klasy instrumentów finansowych w latach 2015 oraz 2014.

Nota 43.4.2.1 - Ryzyko kursowe stan na 31.12.2015	Łączna wartość bilansowa	EUR		RUB		USD	
		w walucie	w PLN	w walucie	w PLN	w walucie	w PLN
Wyszczególnienie [tys. zł]							
Aktywa finansowe							
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności finansowe	72 399						
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32 482			295	16		
Pożyczki udzielone	312 626			49 333	2 605		
	417 507			49 628	2 621		
Zobowiązania finansowe							
Kredyty, pożyczki oraz wyemitowane obligacje	329 218						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	74 435			22	1		
Zobowiązania z tytułu nabycia środków trwałych oraz aktywów niematerialnych							
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego							
Razem	403 653			22	1		
Pozycja walutowa netto				49 606	2 620		

Nota 43.4.2.2 - Ryzyko kursowe stan na 31.12.2014	Łączna wartość bilansowa	EUR		RUB		USD	
		w walucie	w PLN	w walucie	w PLN	w walucie	w PLN
Wyszczególnienie [tys. zł]							
Aktywa finansowe							
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności finansowe	66 928					14	49
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50 397	3	13	7 018	422		
Pożyczki udzielone	122 331			108 205	6 514	17	60
Razem	239 656	3	13	115 223	6 936	31	109
Zobowiązania finansowe							
Kredyty, pożyczki oraz wyemitowane obligacje	394 743						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	81 713	764	3 057	130	8		
Zobowiązania z tytułu nabycia środków trwałych oraz aktywów niematerialnych	52						
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego							
Razem	476 508	764	3 057	130	8		
Pozycja walutowa netto		(761)	(3 044)	115 093	6 928	31	109

Ryzyko walutowe – analiza wrażliwości

Z uwagi na nieistotne wartości pozycji w walutach obcych (co przedstawiono w powyższej tabeli) Grupa odstąpiła od przedstawiania wyników analizy wrażliwości. Ryzyko to jest znikome zarówno na 31.12.2015, jak i 31.12.2014 r.

43.5. Rachunkowość zabezpieczeń

W roku 2015 oraz w 2014 r. nie zawarto transakcji obligujących do stosowania rachunkowości zabezpieczeń.

44. RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W okresie zakończonym 31.12.2015 r. oraz 31.12.2014 r. nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Struktura kapitałowa Spółki obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty (opisane w nocie nr 31), obligacje, pożyczki, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe, zysk zatrzymany (opisane odpowiednio w Notach od 28 do 29).

Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Spółka wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

Nota 44.1 - Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Oprocentowane kredyty i pożyczki	403 653	464 449
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	74 435	12 058
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	(32 482)	(50 397)
Zadłużenie netto	445 607	426 110
Kapitał własny	739 550	853 209
Kapitał i zadłużenie netto	1 185 156	1 279 319
Wskaźnik dźwigni (%)	37,6%	33,3%

45. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Zatrudnienie w Spółce kształtowało się następująco:

Nota 45 - Struktura zatrudnienia	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Zarząd Jednostki	2	2
Pion Finansowo-Administracyjny	54	49
Pion Deweloperski	10	14
Razem	66	65

46. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Rada Nadzorcza Spółki w dniu 27.05.2015 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 2015 r. oraz do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2015.

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 31.07.2015 r. Spółka zawarła z Deloitte umowę na usługi audytorskie w wyżej wskazanym zakresie. Wynagrodzenie łączne za powyższy zakres wynosi 142.000 zł netto. Ponadto wynagrodzenie za badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych wynosi 80.000 zł. W 2015 r. Spółka korzystała z innych usług Deloitte dotyczących przygotowania wzorcowego sprawozdania finansowego, których wartość wyniosła 30.000 zł. Z usługi doradztwa podatkowego, Polnord nie korzystał.

W 2014 roku Polnord korzystał również z usług spółki Deloitte na podstawie umowy zawartej w dniu 22.07.2014 r. w zakresie: przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 30.06.2014 r., a także badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2014 r. Wynagrodzenie łączne za powyższy zakres wynosiło 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

wyniosło 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 korzystała.

47. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym 31.12.2015 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania miała miejsce następująca zmiana:

Przekształcenie spółki

Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	W dniu 14.01.2016 r. spółka Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. została przekształcona w spółkę komandytową pod firmą Polnord Inwestycje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Łódź City Park Sp. k. Komplementariuszem uprawnionym do reprezentowania spółki został wspólnik – Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Komandytariuszem został drugi wspólnik – Polnord SA odpowiadający za zobowiązania spółki do wysokości sumy komandytowej - 99.000 zł.
-----------------------------------	--

Gdynia, dnia 21.03.2016 r.

Dariusz Krawczyk

Jerzy Kamiński

Jerzy Kotkowski

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Katarzyna Brzózka

Główny Księgowy

D. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2015
ROKU DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU

Gdynia, dnia 21.03.2016 r.

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z § 91 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19.02.2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, Zarząd POLNORD SA oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki. Sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Dariusz Krawczyk

Jerzy Kamiński

Jerzy Kotkowski

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

E. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO
DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Gdynia, dnia 21.03.2016 r.

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z § 91 ust. 1 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19.02.2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, Zarząd POLNORD SA oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz, że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Dariusz Krawczyk

Jerzy Kamiński

Jerzy Kotkowski

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

F. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO
31 GRUDNIA 2015 ROKU

POLNORD S.A.
GDYNIA, UL. ŚLĄSKA 35/37

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY 2015

WRAZ
Z OPINIĄ BIEGŁEGO REWIDENTA
I
RAPORTEM Z BADANIA

SPIS TREŚCI

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....	3
RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI POLNORD S.A. ZA ROK OBROTOWY 2015.....	6
I. INFORMACJE OGÓLNE	6
1. Dane identyfikujące badaną Spółkę	6
2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	6
3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie.....	7
4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki	7
II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI.....	8
III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE	9
1. Ocena systemu rachunkowości.....	9
2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe	9
3. Uzasadnienie wydanej opinii.....	9
4. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego	10
5. Kompletność i poprawność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki.....	11
IV. UWAGI KOŃCOWE.....	12

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2015

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

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2015

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Polnord S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni przy ul. Śląskiej 35/37 (dalej „Spółka”), na które składają się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku, rachunek zysków i strat i sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

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

Zarząd Spółki oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „Ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności sprawozdania finansowego z przyjętymi przez Spółkę zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy przedstawia ono rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Z wyjątkiem kwestii opisanych w paragrafie poniżej, badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Jak opisano w nocie „7 Korekta Błędu” Dodatkowych Informacji i Objasnień Spółka poinformowała o dokonaniu ponownej weryfikacji operatów szacunkowych stanowiących podstawę ujmowania w księgach wartości gruntów w latach ubiegłych, a w konsekwencji dokonaniu korekty wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 128.881 tys. zł oraz dokonaniu odpisu aktualizującego wartość zapasów w łącznej kwocie 10.574 tys. zł w ciężar wyników lat ubiegłych, przekształcając odpowiednio dane porównawcze. W/w operaty szacunkowe na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2015 roku będące podstawą wyceny gruntów były sporządzone przez różnych niezależnych rzeczoznawców. Pomiędzy wycenami nieruchomości na dzień 31 grudnia 2014 roku i dzień 31 grudnia 2015 zauważyliśmy istotne różnice w przyjętych założeniach.

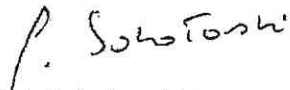
W oparciu o informacje pozyskane z otrzymanych operatów Spółka dokonała również odpisu aktualizującego pożyczek udzielonych spółce zależnej w kwocie 35.586 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Nie otrzymaliśmy wystarczających wyjaśnień i informacji dotyczących odmiennych założeń będących podstawą dokonania ponownych wycen nieruchomości inwestycyjnych i zapasów, w tym korekt błędów z lat ubiegłych. W konsekwencji nie wypowiadamy się co do wartości nieruchomości inwestycyjnych i skorygowanej wartości gruntów ujętych w zapasach na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2015 roku oraz nie wypowiadamy się co do wartości odpisu aktualizującego pożyczek udzielonych spółce zależnej na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Naszym zdaniem, z wyjątkiem skutków ewentualnych korekt, które mogłyby okazać się konieczne, gdybyśmy mogli zweryfikować powyższe kwestie, zbadane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

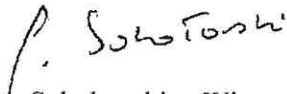
- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy 2015 jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.



Piotr Sokołowski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
nr ewidencyjny 9752

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, 21 marca 2016 roku

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
SPÓŁKI POLNORD S.A.
ZA ROK OBROTOWY 2015**

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Dane identyfikujące badaną Spółkę

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

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

Spółka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 65.266.054,00 zł i dzielił się na 32.633.027 akcji o wartości nominalnej 2,00 zł każda.

W badanym okresie Spółka prowadziła działalność głównie w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Spółka realizowała projekty deweloperskie samodzielnie i przez spółki celowe.

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

- | | |
|--------------------|--------------------|
| – Dariusz Krawczyk | – Prezes Zarządu, |
| – Jerzy Kotkowski | – Członek Zarządu, |
| – Jerzy Kamiński | – Członek Zarządu. |

W badanym okresie oraz do dnia wydania opinii wystąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- w dniu 14 grudnia 2015 roku Piotr Wesołowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 29 grudnia 2015 roku,
- w dniu 14 grudnia 2015 roku Tomasz Sznajder złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 29 grudnia 2015 roku,
- w dniu 14 grudnia 2015 roku Rada Nadzorcza powołała z dniem 15 grudnia 2015 roku Jerzego Kamińskiego na stanowisko Członka Zarządu,
- w dniu 14 grudnia 2015 roku Rada Nadzorcza powołała z dniem 15 grudnia 2015 roku Jerzego Kotkowskiego na stanowisko Członka Zarządu,
- w dniu 14 grudnia 2015 roku Rada Nadzorcza powołała z dniem 1 lutego 2016 roku Dariusza Krawczyka na stanowisko Prezesa Zarządu.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Działalność Spółki w 2014 roku zamknęła się zyskiem netto w wysokości 13.813 tys. zł. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. Biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2014 odbyło się w dniu 30 czerwca 2015 roku. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło o przeznaczeniu zysku netto za rok 2014 na kapitał zapasowy Spółki.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2014 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 lipca 2015 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2014 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 lipca 2015 roku.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie

Wyboru podmiotu uprawnionego Rada Nadzorcza. Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 31 lipca 2015 roku, zawartej pomiędzy Spółką a firmą Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II 19, wpisaną na prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 73. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie sprawozdania finansowego Spółki zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Piotra Sokołowskiego (nr ewidencyjny 9752) w dniach od 22 do 26 lutego 2016 roku oraz poza siedzibą Spółki do dnia wydania niniejszej opinii.

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. nr 77, poz. 649 z późniejszymi zmianami) do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym Spółki.

4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki

Nie otrzymaliśmy wystarczających wyjaśnień i informacji dotyczących odmiennych założeń będących podstawą dokonania ponownych wycen nieruchomości inwestycyjnych i zapasów, w tym korekt błędów z lat ubiegłych. W konsekwencji nie wypowiadamy się co do wartości nieruchomości inwestycyjnych i skorygowanej wartości gruntów ujętych w zapasach na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2015 roku oraz nie wypowiadamy się co do wartości odpisu aktualizującego pożyczek udzielonych spółce zależnej na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Podmiotowi uprawnionemu i kluczowemu biegłemu rewidentowi w trakcie badania udostępniono żądane dokumenty i dane, jak również udzielono wyczerpujących informacji i wyjaśnień, z wyjątkiem kwestii opisanych powyżej, co między innymi zostało potwierdzone pisemnym oświadczeniem Zarządu Spółki z dnia 21 marca 2016 roku.

II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej zaprezentowane są podstawowe wielkości z rachunku zysków i strat, sprawozdania z sytuacji finansowej oraz wskaźniki finansowe opisujące wynik finansowy Spółki, jej sytuację finansową i majątkową w porównaniu do analogicznych wielkości za rok ubiegły.

<u>Podstawowe dane finansowe pochodzące z rachunku zysków i strat</u> (w tys. zł)	<u>2015</u>	<u>2014*</u>
Przychody ze sprzedaży	79.469	37.740
Koszty działalności operacyjnej	(79.500)	(28.678)
Wynik na działalności operacyjnej	(34.469)	25.662
Zysk (strata) netto	(114.148)	23.351
<u>Podstawowe dane finansowe pochodzące z sprawozdania z sytuacji finansowej (w tys. zł)</u>		
Zapasy	177.309	204.299
Należności z tytułu dostaw i usług	72.371	65.005
Aktywa obrotowe	387.070	454.337
Suma aktywów	1.620.869	1.772.391
Kapitał (fundusz) własny	739.550	853.209
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym krótkoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne)	228.869	237.202
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4.300	4.292
Suma zobowiązań i rezerw	881.319	919.182
<u>Wskaźniki rentowności i efektywności</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
– rentowność sprzedaży	-43%	68%
– rentowność netto kapitału własnego	-13%	3%
– wskaźnik rotacji majątku	0,05	0,02
– wskaźnik rotacji należności w dniach	315	620
– wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	20	410
– wskaźnik rotacji zapasów w dniach	876	1.807
<u>Płynność/Kapitał obrotowy netto</u>		
– stopa zadłużenia	54%	52%
– stopień pokrycia majątku kapitałem własnym	46%	48%
– kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	158.201	217.135
– wskaźnik płynności	1,69	1,92
– wskaźnik podwyższonej płynności	0,92	1,05

* Dane przekształcone.

Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w roku 2015 następujących tendencji:

- spadek rentowności sprzedaży i rentowności netto kapitału własnego,
- wzrost wskaźnika rotacji majątku,
- spadek wskaźnika rotacji należności,
- spadek wskaźnika rotacji zobowiązań,
- spadek wskaźnika rotacji zapasów,
- wzrost zadłużenia Spółki przy jednoczesnym spadku stopnia pokrycia majątku kapitałem własnym,
- spadek kapitału obrotowego netto,
- spadek wskaźnika płynności i podwyższonej płynności.

III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. Ocena systemu rachunkowości

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte zasady rachunkowości, zgodną we wszystkich istotnych aspektach z wymaganiami art. 10 Ustawy o rachunkowości. Zasady te były stosowane w sposób ciągły i nie uległy one zmianie w stosunku do zasad stosowanych w roku poprzednim. Bilans otwarcia wynika z zatwierdzonego sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy i został on prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych badanego okresu.

Na bazie testów przeprowadzonych w ramach procedur badania sprawozdania finansowego dokonaliśmy weryfikacji stosowanego systemu rachunkowości i nie stwierdziliśmy nieprawidłowości, które miałyby wpływ na sporządzone sprawozdania finansowe. Stosowany przez Spółkę system rachunkowości nie był jednak całościowo przedmiotem naszego badania.

Spółka przeprowadziła inwentaryzację aktywów, kapitałów własnych i zobowiązań w zakresie niezbędnym do potwierdzenia istnienia prezentowanych aktywów, kapitałów własnych i zobowiązań.

2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe

Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku i obejmuje:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku, które po stronie aktywów oraz po stronie kapitałów własnych i zobowiązań wykazuje sumę 1.620.869 tys. zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujący stratę netto w kwocie 114.148 tys. zł,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujące ujemny całkowity dochód ogółem w kwocie 113.945 tys. zł,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 113.659 tys. zł,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 17.915 tys. zł,
- informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

3. Uzasadnienie wydanej opinii

Jak opisano w nocie „7 Korekta Błędu” Dodatkowych Informacji i Objasnień Spółka poinformowała o dokonaniu ponownej weryfikacji operatów szacunkowych stanowiących podstawę ujmowania w księgach wartości gruntów w latach ubiegłych, a w konsekwencji dokonaniu korekty wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 128.881 tys. zł oraz dokonaniu odpisu aktualizującego wartość zapasów w łącznej kwocie 10.574 tys. zł w ciężar wyników lat ubiegłych, przekształcając odpowiednio dane porównawcze. W/w operaty szacunkowe na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2015 roku będące podstawą wyceny gruntów były sporządzone przez różnych niezależnych rzeczoznawców. Pomiedzy wycenami nieruchomości na dzień 31 grudnia 2014 roku i dzień 31 grudnia 2015 zauważyliśmy istotne różnice w przyjętych założeniach.

W oparciu o informacje pozyskane z otrzymanych operatów Spółka dokonała również odpisu aktualizującego pożyczek udzielonych spółce zależnej w kwocie 35.586 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Nie otrzymaliśmy wystarczających wyjaśnień i informacji dotyczących odmiennych założeń będących podstawą dokonania ponownych wycen nieruchomości inwestycyjnych i zapasów, w tym korekt błędów z lat ubiegłych. W konsekwencji nie wypowiadamy się co do wartości nieruchomości inwestycyjnych i skorygowanej wartości gruntów ujętych w zapasach na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2015 roku oraz nie wypowiadamy się co do wartości odpisu aktualizującego pożyczek udzielonych spółce zależnej na dzień 31 grudnia 2015 roku.

4. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

Struktura aktywów, kapitałów własnych i zobowiązań oraz pozycji kształtujących wynik finansowy została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym.

Nieruchomości inwestycyjne

W badanym okresie wartość gruntów w pozycji nieruchomości inwestycyjne została zaktualizowana o kwotę 10.543 tys. zł, do wartości godziwej, oszacowanej na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych. Wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2015 wynosi 401.103 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka dokonała korekty wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 128.881 tys. zł w ciężar wyniku z lat ubiegłych. Nie otrzymaliśmy wystarczających wyjaśnień i informacji dotyczących odmiennych założeń będących podstawą dokonania ponownych wycen nieruchomości inwestycyjnych, w tym korekt błędów z lat ubiegłych. W konsekwencji nie wypowiadamy się co do wartości nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2015 roku.

Inwestycje długoterminowe

Do pozycji inwestycji długoterminowych w Spółce zaliczono:

- udziały i akcje w podmiotach podporządkowanych w kwocie 463.676 tys. zł.

Zapasy

Struktura zapasów oraz związanych z nimi odpisów aktualizujących została prawidłowo przedstawiona w nocie objaśniającej tę pozycję sprawozdania z sytuacji finansowej.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka dokonała odpisu aktualizującego wartość zapasów w łącznej kwocie 10.574 tys. zł. w ciężar wyników lat ubiegłych. Nie otrzymaliśmy wystarczających wyjaśnień i informacji dotyczących odmiennych założeń będących podstawą dokonania ponownych wycen zapasów, w tym korekt błędów z lat ubiegłych. W konsekwencji nie wypowiadamy się co do skorygowanej wartości gruntów ujętych w zapasach na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2015 roku.

Należności

Specyfikacja należności została prawidłowo przedstawiona w nocie objaśniającej tę pozycję sprawozdania z sytuacji finansowej, łącznie z dotyczącymi ich odpisami aktualizującymi. W zbadanej przez nas próbie należności przedawnione lub umorzone nie wystąpiły. Nie stwierdziliśmy także pozycji przeterminowanych lub obarczonych utratą wartości, których nie objęto odpisami aktualizującymi zgodnie z przyjętą przez Spółkę polityką rachunkowości.

Zobowiązania

Specyfikację zaciągniętych kredytów wraz z opisem ich zabezpieczeń oraz zapadalności ujawniono w notach dodatkowych objaśnień i informacji do sprawozdania finansowego.

Struktura wiekowa zobowiązań handlowych została ujawniona w nocie objaśniającej tę pozycję sprawozdania z sytuacji finansowej.

Rozliczenia międzyokresowe i rezerwy na zobowiązania

Struktura czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych oraz rezerw na zobowiązania została ujawniona w notach objaśniających.

5. Kompletność i poprawność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki

Spółka potwierdziła zasadność zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego. Zasady wyceny aktywów, kapitału własnego i zobowiązań, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego zostały prawidłowo i kompletnie opisane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

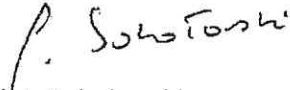
Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego w sposób prawidłowy i kompletny opisują istotne pozycje sprawozdawcze oraz jasno prezentują pozostałe istotne informacje wymagane przez MSSF.

Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym 2015. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133). Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe.

IV. UWAGI KOŃCOWE

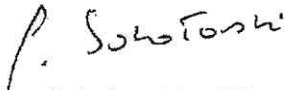
Oświadczenia Zarządu

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident otrzymali od Zarządu Spółki pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż w badanym okresie Spółka przestrzegała przepisów prawa.



Piotr Sokołowski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
nr ewidencyjny 9752

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, 21 marca 2016 roku