



**GRUPA KAPITAŁOWA  
POLNORD SA**

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY  
ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2015 ROKU**

ZAWIERAJĄCY  
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z  
MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

GDYNIA, 21 MARCA 2016 R.

NA SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY SKŁADA SIĘ:

- A. LIST PREZESA ZARZĄDU
- B. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU
- C. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU SPORZĄDZONE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
- D. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 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 SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 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 Grupa nie wykorzystuje w pełni swojego potencjału. W całym 2015 roku Polnord SA wypracował 250 mln zł skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży. 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. m<sup>2</sup> pozwala na wybudowanie ponad 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 - w 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 GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA  
W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU

## SPIS TREŚCI

<b>I</b>	<b>INFORMACJE OGÓLNE</b>	<b>8</b>
1.	WPROWADZENIE – INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE	8
2.	OTOCZENIE RYNKOWE	9
3.	STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	10
4.	WYBRANE DANE FINANSOWE	10
5.	POLITYKA DYWIDENDY	12
6.	SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	13
7.	WŁADZE SPÓŁKI	17
8.	WYNAGRODZENIA 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
<b>II</b>	<b>DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ</b>	<b>30</b>
1.	PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	30
2.	UZALEŻNIENIE GRUPY OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	30
3.	DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	30
4.	PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	36
<b>III</b>	<b>INFORMACJE FINANSOWE</b>	<b>37</b>
1.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – KOMENTARZ	37
2.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	38
3.	CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	40
4.	RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	40
5.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	40
<b>IV</b>	<b>POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA</b>	<b>41</b>
1.	INNE ISTOTNE WYDARZENIA W ROKU 2015	41
2.	TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	44
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	49
4.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	50
5.	ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	51

6.	INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH KREDYTOWYCH	52
7.	INFORMACJE O UDZIELONYCH, OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH ORAZ GWARANCJACH	52
8.	INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK	53
9.	OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	54
10.	INFORMACJĘ O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH	54
11.	INFORMACJE O ODDZIAŁACH	54
12.	INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	54
13.	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PRZYSZŁOŚCI	55
14.	ISTOTNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	55
15.	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	56
<b>V</b>	<b>OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO</b>	<b>57</b>
1.	ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY	57
2.	ZAKRES, W JAKIM SPÓŁKA ODSTĄPIŁA OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ TEGO ODSTĄPIENIA	57
3.	SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA	58
4.	SKŁAD OSOBOWY, JEGO ZMIANY W OKRESIE I ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW	60
5.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	64
6.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE ZNACZNE PAKIETY AKCJI	65
7.	POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE	69
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	69
9.	OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI	69
10.	ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI	69

## I INFORMACJE OGÓLNE

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

Określenie „Raport” odnosi się do niniejszego Skonsolidowanego raportu rocznego za 2015 rok, zaś „Sprawozdanie Zarządu” dotyczy Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA w okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r., a „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” oznacza Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord SA za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 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 Polnord jest realizacja, poprzez spółki celowe zawiązywane przez Polnord samodzielnie lub z partnerami, projektów deweloperskich. Grupa Polnord prowadzi działalność na terenie Warszawy, Trójmiasta, Olsztyna, Szczecina, Łodzi i Wrocławia.

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);
- Ząbki 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

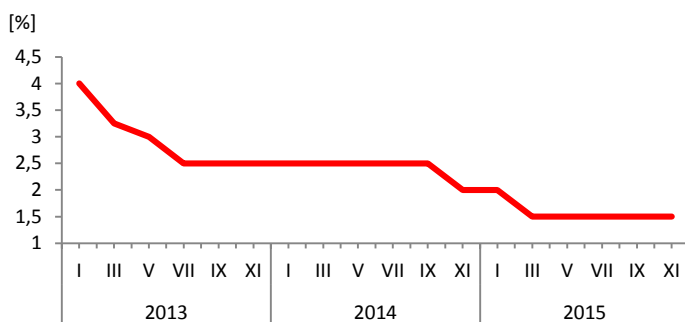
## 2. OTOCZENIE RYNKOWE

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.:

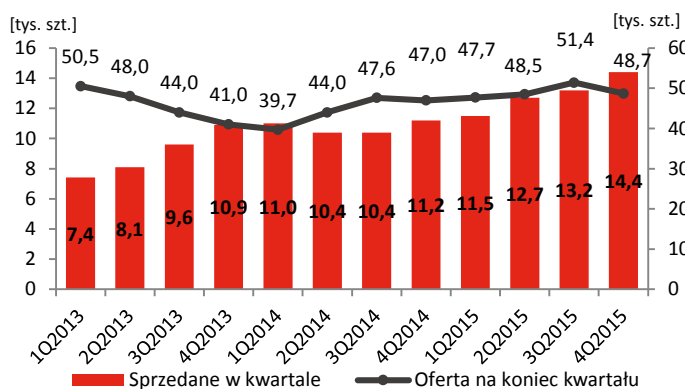
- (i) dostępność kredytów z 10% wkładem własnym,
- (ii) nowe zasady udzielania dopłat do programu Mieszkanie dla Młodych („Program MdM”),
- (iii) niskie stopy procentowe (kredytów hipotecznych i lokat terminowych),
- (iv) stabilne ceny lokali,
- (v) oferta dostosowana do potrzeb nabywców,
- (vi) rachunki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

Wykres 1. Stopa referencyjna NBP w latach 2013-2015



Źródło: NBP

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

zainwestowanie 5 mld zł w zakup nieruchomości z przeznaczeniem na wynajem. Portfel funduszu ma docelowo obejmować 20 tys. lokali, w tym całe budynki, które fundusz planuje nabyć od deweloperów. Pod koniec 2014 r. BGK zakupił pierwszy budynek mieszkalny, w ramach Programu 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.

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.

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

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 i będzie analizę otoczenia rynkowego i w przypadku istotnej zmiany warunków makroekonomicznych dopuszcza zaktualizowanie Strategii.

#### 4. WYBRANE DANE FINANSOWE

Tabela 1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	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
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>				
Przychody ze sprzedaży	250 592	183 188	59 874	43 728
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	( 26 437)	40 574	( 6 317)	9 685
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	( 118 786)	21 407	( 28 382)	5 110
Zysk (strata) brutto	( 138 129)	8 906	( 33 003)	2 126
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	( 136 274)	19 039	( 32 560)	4 545
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	( 136 425)	18 108	( 32 596)	4 323
<b>BILANS</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Kapitał własny	727 052	862 979	170 609	202 468
Zobowiązania długoterminowe	364 337	406 824	85 495	95 447
Zobowiązania krótkoterminowe	311 552	298 898	73 108	70 126
Aktywa trwałe	753 219	789 219	176 750	185 163
Aktywa obrotowe	642 730	770 282	150 823	180 720
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6 992	9 200	1 641	2 158
Suma aktywów	1 402 941	1 568 701	329 213	368 041

Poniższe wykresy pokazują dynamikę wybranych danych finansowych oraz operacyjnych.

Wykres 3. Wybrane dane finansowe i operacyjne



## 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 2018r. 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.

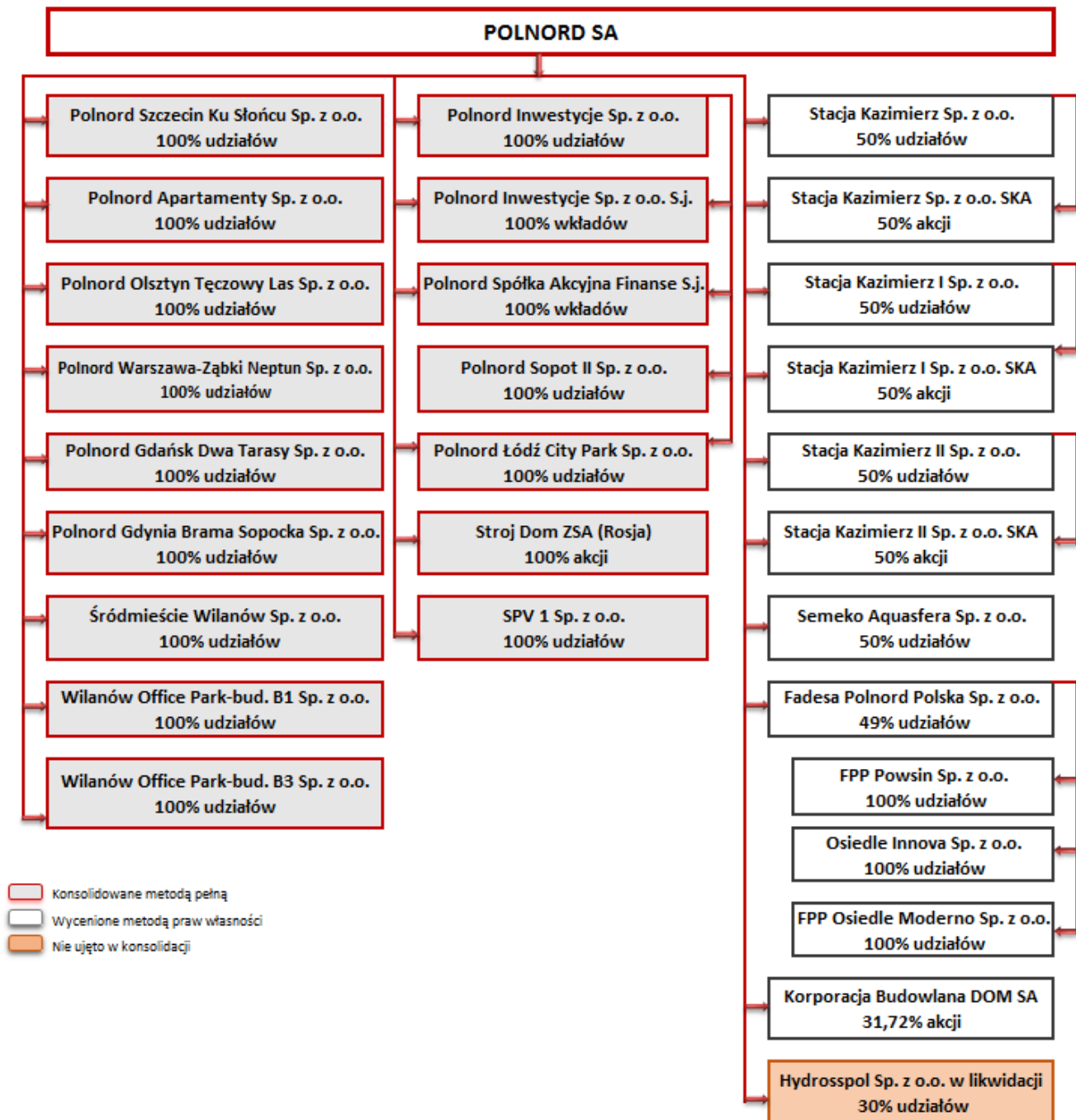
Tabela 2. Podstawowe dane Spółki Dominującej

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

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.

## Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA



Szczegółowy opis zasad sporządzania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego został przedstawiony w rozdziale VI, pkt 5 Skonsolidowanego 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 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 jedyne go 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 jedyne go 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.

Korporacja Budowlana Dom SA	<i>Nabycie akcji spółki</i>	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.
Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	<i>Rejestracja zmiany firmy spółki</i>	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.
Polnord SA	<i>Rejestracja połączenia Polnord ze spółkami zależnymi</i>	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.
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	<i>Rejestracja obniżenia kapitału zakładowego spółki</i>	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.
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	<i>Rejestracja obniżenia kapitału zakładowego spółki</i>	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.
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA.	<i>Nabycie akcji serii C w celu ich umorzenia</i>	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.
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	<i>Zmiana współników</i>	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 Grupa, 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 Grupę w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Grupy 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.

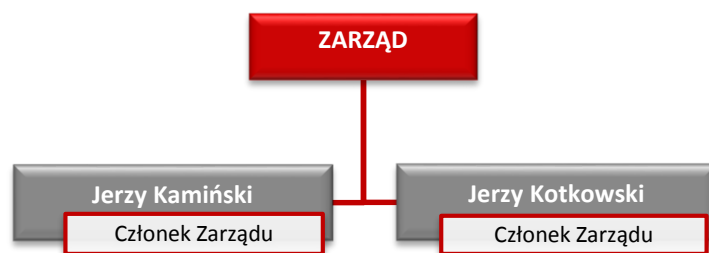
### 6.4. SPÓŁKI WYŁĄCZONE Z KONSOLIDACJI

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

## 7. WŁADZE SPÓŁKI

### Zarząd Polnord SA

Skład Zarządu Spółki Dominującej 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,

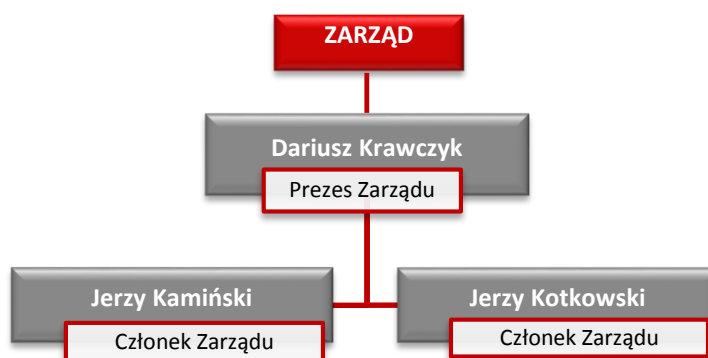
Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 14.12.2015 r. powołała, na wniosek Prezesa Zarządu, z dniem 15.12.2015 r. do składu Zarządu Polnord, w ramach aktualnej kadencji:

- (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. również 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:



#### 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 Wtórny 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 Hoteli Sheraton i zbudowania trzech biurowców 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 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:

Czcibor Dawid Przewodniczący Rady Nadzorczej		
Jerzy Bartosiewicz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Marcin Dukaczewski Członek Rady Nadzorczej	Artur 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, Czcibor 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:****Czcibor 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. Były 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 Grupie 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 UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE POLNORD SA

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

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

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 21.03.2016 r.

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. WYNAGRODZENIA 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]
<b>Jerzy Kamiński*</b> Członek Zarządu	30,0	0,0	0,0	0,0	30,0
<b>Jerzy Kotkowski*</b> Członek Zarządu	30,0	0,0	0,0	0,0	30,0
<b>Piotr Wesołowski**</b> Prezes Zarządu	1.600,1	8,9	164,7	368,0	2.141,7
<b>Tomasz Sznajder**</b> Wiceprezes Zarządu	1.200,7	7,9	110,2	4,0	1.322,8
<b>łącznie</b>	<b>2.860,8</b>	<b>16,8</b>	<b>274,9</b>	<b>372,0</b>	<b>3.524,5</b>

\* powołanie Członków Zarządu od dnia 15.12.2015 r.

\*\* rezygnacja dnia 29.12.2015 r.

## Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Polnord SA

Łączna wysokość wynagrodzeń wypłaconych przez Polnord SA i należnych Członkom Rady Nadzorczej Spółki 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
<b>łącznie</b>	<b>355,9</b>

\* 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%
<b>łącznie</b>	<b>32.633.027</b>	<b>65.266.054</b>	<b>100,00%</b>

\*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>

*Zmniejszenie udziału w ogólnej liczbie głosów w Polnord*

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.

Przed zajściem powyższego zdarzenia Prokom posiadał:

- (i) 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
- (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.

W rezultacie sprzedaży łącznie 3.085.726 akcji Polnord, Prokom posiadał:

- (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
- (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.

15.09.2015 r.

Prokom Investments SA  
z siedzibą w Gdyni  
(„Prokom”)

*Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord*

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.

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.

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.

15.09.2015 r.

ALTUS Towarzystwo  
Funduszy Inwestycyjnych SA  
z siedzibą w Warszawie  
(„ALTUS TFI SA”)

*Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord*

Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce nastąpiło w dniu 16.10.2015 r. w związku z przejściem 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.

Przed zdarzeniem, powodującym obowiązek zawiadomienia, PKO BP i jego podmioty zależne nie posiadały akcji Polnord.

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.

20.10.2015 r.

Powszechna Kasa  
Oszczędności Bank Polski SA  
z siedzibą w Warszawie  
(„PKO BP”)

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> <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 wierzytelność BGK, a następnie</p> <p>(ii) przekazania ich BGK przez administratora zastawu, w drodze przejęcia opisanego w punkcie (i), na poczet zaspokojenia zabezpieczonych wierzytelności.</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>

*Zmniejszenie udziału w ogólnej liczbie głosów w Polnord*

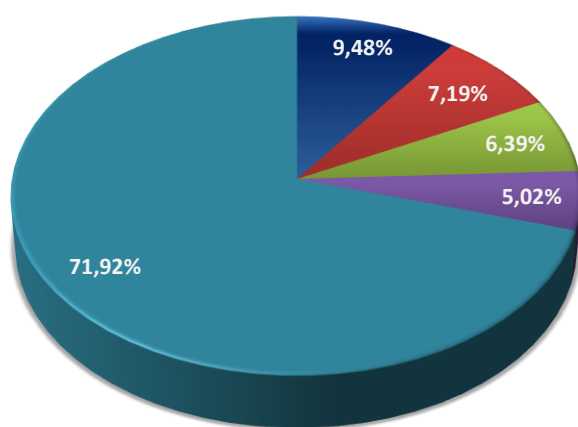
Zmniejszenie udziału nastąpiło w dniu 28.12.2015 r. poprzez zbycie przez klientów BZ WBK akcji Polnord.

31.12.2015 r.

BZ WBK Asset Management SA z siedzibą w Poznaniu („BZ WBK”)

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.

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.**


- ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI SA)
- Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA
- Bank Gospodarstwa Krajowego
- Briarwood Capital Partners LP
- Pozostali akcjonariusze łącznie

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 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.

## II DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

W omawianym okresie, Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 250.592 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 88,5%, jest sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych.

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

Tabela 11. Przychody Grupy Kapitałowej według źródeł

Źródło przychodów	2015 r.		2014 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	221.781	88,5	162.181	88,5
Sprzedaż działek – grunty**	7.185	2,9	2.310	1,3
Wynajem	16.006	6,4	16.325	8,9
Inne	5.620	2,2	2.372	1,3
<b>łącznie</b>	<b>250.592</b>	<b>100,00%</b>	<b>183.188</b>	<b>100,00%</b>

\* 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. Kwota przychodów ze sprzedaży lokali nie jest zatem równoznaczna z wartością zawartych, w danym okresie sprawozdawczym, umów sprzedaży.

\*\* Pozycja zawiera przychody ze sprzedaży działek, które zaliczane były do Zapasów.

W 2015 r. Grupa Kapitałowa Polnord działała na terenie Polski. Działalność Grupy na rynku krajowym prowadzona była na terenie Warszawy, Trójmiasta, Szczecina, Łodzi, Olsztyna i Wrocławia.

### 2. UZALEŻNIENIE GRUPY OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW

#### Odbiorcy usług

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

#### Dostawcy usług

W 2015 r. największym dostawcą robót budowlano-montażowych dla Grupy Kapitałowej Polnord była spółka Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie. Wartość dostarczonych robót wyniosła 82.528 tys. zł.

### 3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

Poniżej zaprezentowana została tabela przedstawiająca informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz ofertę Grupy na dzień 31.12.2015 r. 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):

- 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 <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015	
<b>Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>							
<b>WARSZAWA</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Śródmieście Wilanów (bud. 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 Ząbki Neptun	91	17	1
Neptun I (etap II)	5 639	105	IVQ 2015	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	17	72	16
<b>Projekty w realizacji</b>							
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
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.</b>							
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 Ząbki Neptun	-	9	141
Neptun II (etap Ib)	3 447	65	IQ 2018*	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	-	-	65
<b>TRÓJMIASTO</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
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
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.</b>							
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
<b>OLSZTYN</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
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
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.</b>							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	5 083	87	IIIQ 2017*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	-	10	77
<b>SZCZECIN</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
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
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.</b>							
Ku Słońcu III (bud. 3)	9 191	182	IIQ 2017*	Polnord Szczecin Ku Słońcu	-	49	133
<b>ŁÓDŹ</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
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
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.</b>							
City Park IV (bud. A3)	7 401	115	IQ 2017*	Polnord Łódź City Park	-	7	108
<b>Łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>151 053</b>	<b>2 899</b>			<b>2 219</b>	<b>522</b>	<b>158</b>
<b>Łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>67 640</b>	<b>1 319</b>			<b>81</b>	<b>273</b>	<b>965</b>
<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>
<b>Łącznie Część I</b>	<b>218 693</b>	<b>4 218</b>			<b>2 300</b>	<b>795</b>	<b>1 123</b>

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

WARSZAWA							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Ostoja Wilanów V-VII	27 161	385	2009-2013	Fadesa Polnord	374	8	3
Ostoja Wilanów VIa (B4)	4 543	67	IVQ2015	Fadesa Polnord	27	32	8
<b>Projekty w realizacji</b>							
Stacja Kazimierz I	4 707	92	IQ2016*	Stacja Kazimierz	49	38	6
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.</b>							
Ostoja Wilanów VIa (C2)	6 140	62	IQ2017*	Fadesa Polnord	-	33	29
Stacja Kazimierz II	3 444	58	IIQ2017*	Stacja Kazimierz II	-	23	36
TRÓJMIASTO							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Aquasfera (bud. T2)	5 552	107	IIQ2015	Semeko Aquasfera	77	22	9
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.</b>							
Aquasfera (bud. T3 klatki Ai B)	2 133	44	IVQ2016*	Semeko Aquasfera	-	12	32
Aquasfera (bud. T3 klatki Ci D)	2 319	43	IIQ2017*	Semeko Aquasfera	-	-	43
WROCŁAW							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Osiedle Innova VI-VII	3 184	55	2012-2014	Osiedle Innova	52	3	-
Osiedle Moderno	3 549	77	IVQ2015	Osiedle Moderno	22	54	1
<b>Projekty w realizacji</b>							
Apartamenty Innova	5 033	103	IVQ2016*	Osiedle Innova	-	35	68
<b>Łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>43 989</b>	<b>691</b>			<b>551</b>	<b>119</b>	<b>21</b>
<b>Łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>23 776</b>	<b>401</b>			<b>49</b>	<b>140</b>	<b>213</b>
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2015 r.</i>	<i>14 036</i>	<i>206</i>			<i>-</i>	<i>67</i>	<i>139</i>
<b>Łącznie Część II</b>	<b>67 765</b>	<b>1 092</b>			<b>600</b>	<b>259</b>	<b>234</b>
Podsumowanie Części I i Części II							
<b>Łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>195 042</b>	<b>3 590</b>			<b>2 770</b>	<b>641</b>	<b>179</b>
<b>Łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>91 416</b>	<b>1 720</b>			<b>130</b>	<b>413</b>	<b>1 178</b>
<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>
<b>Łącznie Część I i II</b>	<b>286 458</b>	<b>5 310</b>			<b>2 900</b>	<b>1 054</b>	<b>1 357</b>

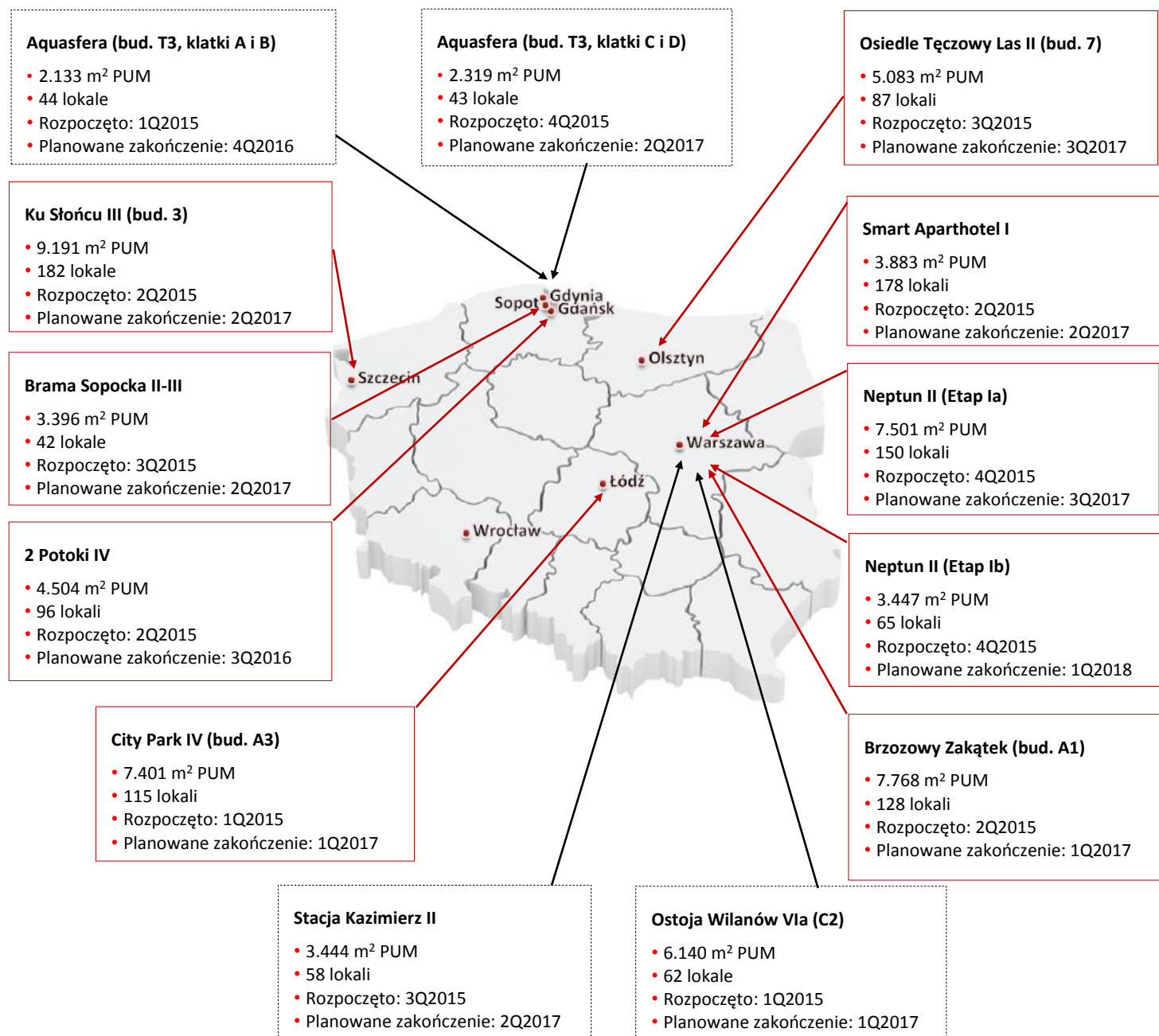
\*planowany termin oddania do użytkowania

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 m<sup>2</sup>.



## Projekty rozpoczęte w 2015 r.



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

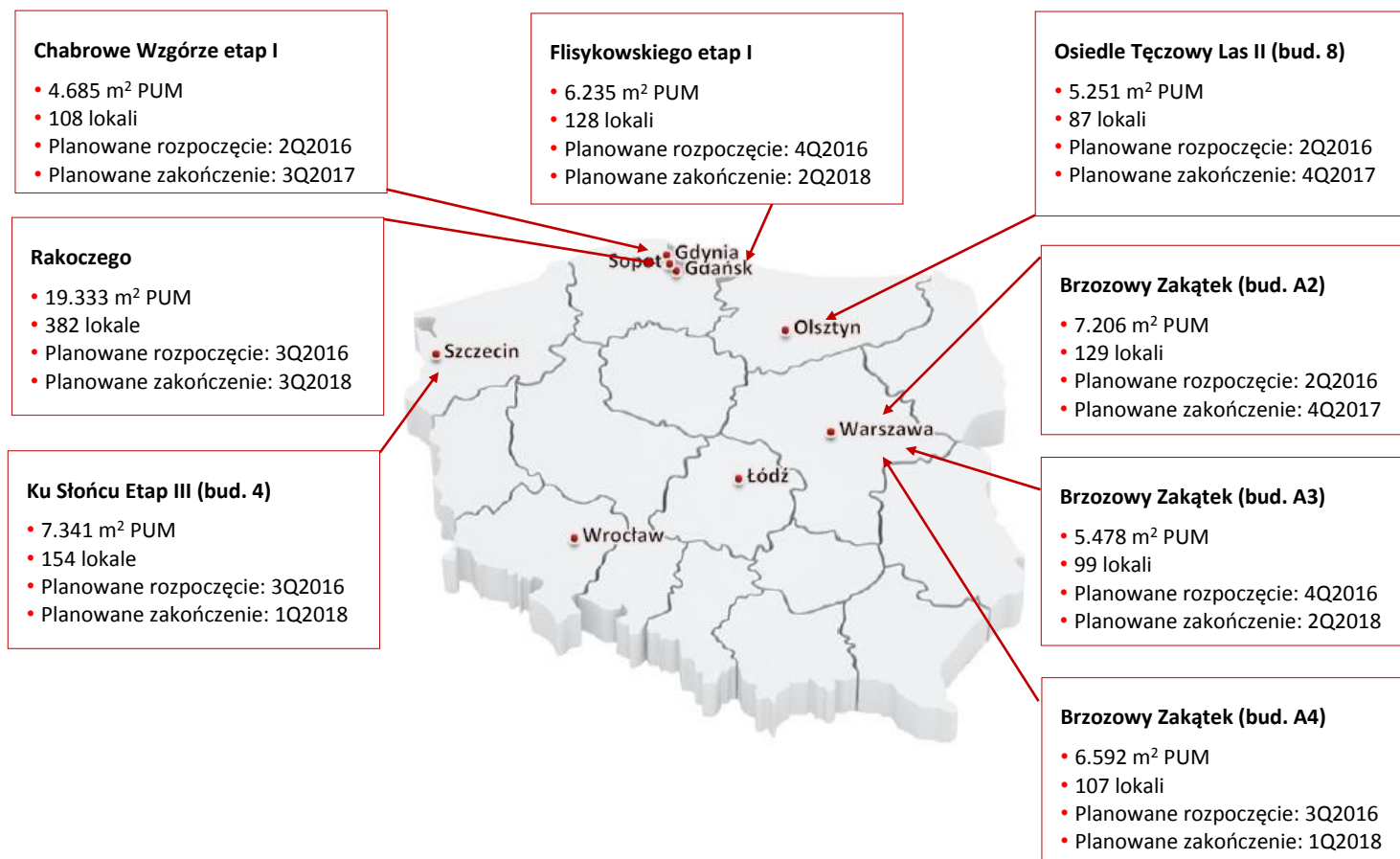
⋯ Inwestycje uruchomione przez spółki współkontrolowane przez Polnord. Dane ważone udziałem Polnord SA.

### 3.2. PROJEKTY PLANOWANE DO URUCHOMIENIA

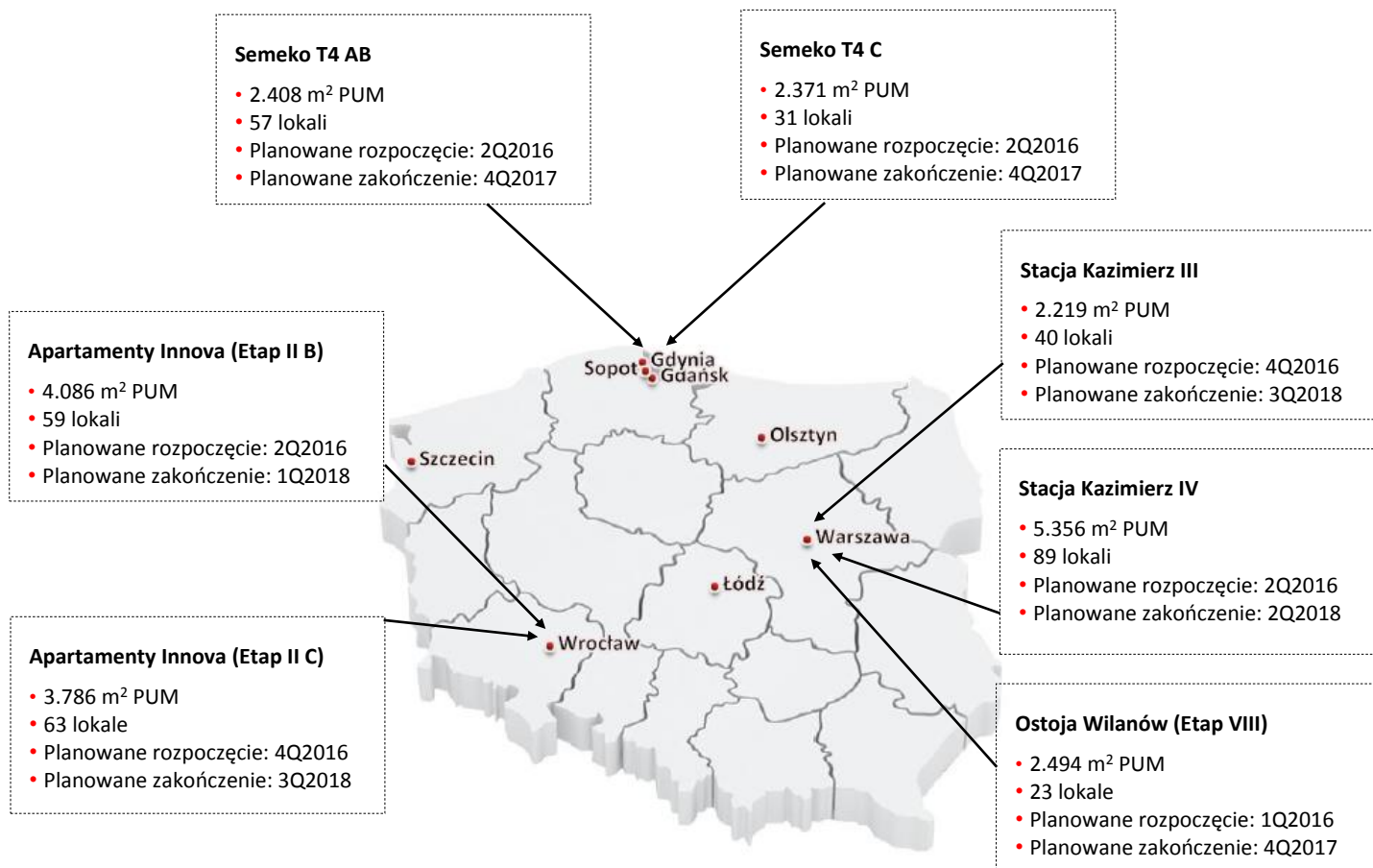
W 2016 roku Grupa planuje uruchomić 15 inwestycji, z których 12 stanowi kolejne etapy już realizowanych projektów.

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 m<sup>2</sup>.

#### 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

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

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym Grupy za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wyniosła 990 szt. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

Tabela 13. Projekty uwzględnione w Skonsolidowanym Rachunku Zysków i Strat za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Projekt	Okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 r.			
	Lokale przekazane klientom		Przychody	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[tys. zł]	Udział %
<b>Część I - projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>				
<b>Warszawa</b>				
Śródmieście Wilanów (bud. A)	1	41	300	-
Śródmieście Wilanów (bud. C)	16	1 769	15 490	7%
Śródmieście Wilanów (bud. D)	183	9 412	64 238	29%
Neptun I (etap I)	102	5 521	25 795	12%
<b>Trójmiasto</b>				
Ostoja Myśliwska I-II	2	222	934	-
2 Potoki I	7	404	1 409	1%
2 Potoki II	36	1 872	7 251	3%
2 Potoki III	57	2 657	10 601	5%
Dwa Tarasy I-II	194	9 323	44 286	20%
Sopocka Rezydencja	3	239	1 930	1%
<b>Olsztyn</b>				
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	1	40	163	-
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	6	357	1 445	1%
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	113	5 479	23 558	11%
<b>Szczecin</b>				
Ku Słońcu I	11	820	3 987	2%
Ku Słońcu II (bud. 2)	2	109	507	-
Ku Słońcu II (bud. 1)	81	4 262	19 395	9%
<b>Łódź</b>				
City Park II	1	60	257	-
<b>łącznie Część I</b>	<b>816</b>	<b>42 585</b>	<b>221 546</b>	<b>100%</b>
<b>Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA.</b>				
<b>Warszawa</b>				
Ostoja Wilanów VIA-VII	41	2 670	20 259	38%
<b>Wrocław</b>				
Osiedle Innova VI-VII	10	625	3 657	7%
Osiedle Moderno	73	3 330	18 584	35%
<b>Trójmiasto</b>				
Aquasfera (bud. T2)	50	2 639	11 301	21%
<b>łącznie Część II</b>	<b>174</b>	<b>9 264</b>	<b>53 801</b>	<b>100%</b>
<b>Podsumowanie Część I i Część II</b>				
<b>łącznie Część I i II</b>	<b>990</b>	<b>51 849</b>	<b>275 347</b>	<b>100%</b>

### III INFORMACJE FINANSOWE

#### 1. SKONSOLIDOWANY 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>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>250 592</b>	<b>183 188</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	229 045	155 541
od jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży usług	5 541	11 322
od jednostek powiązanych	4 130	1 311
Przychody z wynajmu	16 006	16 325
od jednostek powiązanych		96
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>( 277 030)</b>	<b>( 142 614)</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>( 26 437)</b>	<b>40 574</b>
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		11 068
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	( 31 622)	7 647
Koszty sprzedaży	( 7 375)	( 6 739)
Koszty ogólnego zarządu	( 21 300)	( 20 200)
Pozostałe przychody operacyjne	1 843	9 383
Pozostałe koszty operacyjne	( 33 894)	( 20 326)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>( 118 786)</b>	<b>21 407</b>
Przychody finansowe	4 696	12 432
Koszty finansowe	( 35 658)	( 36 371)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	11 618	11 437
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>( 138 129)</b>	<b>8 906</b>
Podatek dochodowy	1 856	10 133
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>( 136 274)</b>	<b>19 039</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	( 152)	( 930)
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>( 136 425)</b>	<b>18 108</b>

W okresie 2015 r. Grupa Kapitałowa Polnord osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 250.592 tys. zł. Najistotniejszy wpływ na poziom przychodów osiągniętych w 2015 roku miała wartość 816 lokali przekazanych Klientom, w ramach projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Olsztynie, Łodzi i Szczecinie, wykazana w pozycji „Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów”.

Analizując poziom przychodów ze sprzedaży należy mieć na uwadze, że pozycja ta nie obejmuje działalności deweloperskiej realizowanej poprzez spółki współkontrolowane (efekty działalności tych podmiotów uwzględniane są w pozycji „Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności”). W opisywanym okresie 2015 r. Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., w której Polnord posiada 49% udziałów oraz Semeko Aquasfera Sp. z o.o., w której Polnord posiada 50% udziałów wydały łącznie dodatkowo 174 lokali (dane ważone udziałem Polnord).

Zgodnie z MSR 18 przychód i koszt z działalności deweloperskiej w rachunku zysków i strat rozpoznawane są 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, w efekcie wynik brutto ze sprzedaży nie odzwierciedla działań sprzedażowych prowadzonych w danym okresie (umowa sprzedaży lokalu może być zawarta znacznie wcześniej niż ma miejsce wydanie lokalu, tj. na każdym etapie realizacji inwestycji, a nie tylko po jej zakończeniu).

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 Skonsolidowanego 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. SKONSOLIDOWANE 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>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>753 219</b>	<b>789 219</b>	<b>942 887</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	2 445	1 596	2 191
Nieruchomości inwestycyjne	522 266	580 493	774 256
Aktywa niematerialne	309	495	581
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	83 390	73 867	50 445
Wartość firmy	16	16	21
Pożyczki udzielone		519	93
Należności długoterminowe	104 870	91 473	87 616
Pozostałe aktywa finansowe	34	34	34
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	39 888	40 725	27 649
<b>Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)</b>	<b>642 730</b>	<b>770 282</b>	<b>591 619</b>
Zapasy	478 605	579 587	396 705
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	30 952	25 190	48 482
Pożyczki udzielone	67 165	74 821	100 404
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych	8 971	6 803	8 086
Należności z tytułu podatku dochodowego	126	767	12
Rozliczenia międzyokresowe	3 165	2 714	3 659
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	53 746	80 400	34 271
<b>Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>6 992</b>	<b>9 200</b>	<b>10 001</b>
<b>Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)</b>	<b>649 722</b>	<b>779 482</b>	<b>601 620</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>1 402 941</b>	<b>1 568 701</b>	<b>1 544 507</b>

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>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>	<b>727 052</b>	<b>862 979</b>	<b>850 222</b>
Kapitał podstawowy	65 266	65 266	65 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 059 755	1 059 755	1 059 755
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	( 8 351)	( 11 611)	( 1 660)
Pozostałe kapitały rezerwowe	223 482	296 610	274 300
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	( 613 099)	( 547 040)	( 547 439)
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>727 052</b>	<b>862 979</b>	<b>850 222</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>364 337</b>	<b>406 824</b>	<b>430 203</b>
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	363 870	405 256	424 833
Rezerwy	467	1 031	957
Pozostałe zobowiązania		536	4 410
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Rozliczenia międzyokresowe			3
<b>Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)</b>	<b>311 552</b>	<b>298 898</b>	<b>264 082</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20 986	30 286	33 504
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	9 161	17 473	66 486
Krótkoterminowe kredyty odnawialne			
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	60 929	85 430	41 791
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	12 561	7 305	5 348
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	77		
Pozostałe zobowiązania finansowe			
Rozliczenia międzyokresowe	5 205	3 613	1 976
Otrzymane zaliczki	114 194	98 105	49 512
Rezerwy	88 437	56 688	65 465
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>311 552</b>	<b>298 898</b>	<b>264 082</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>675 889</b>	<b>705 722</b>	<b>694 285</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>1 402 941</b>	<b>1 568 701</b>	<b>1 544 507</b>

### **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 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **4. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ**

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej 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](http://www.polnord.pl) oraz na stronie internetowej firmy inwestycyjnej oferującej Obligacje Spółki ([www.mdm.pl](http://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 zawarte pomiędzy Grupą Kapitałową Polnord a Korporacją Budowlaną Dom Sp. z o.o. na realizację projektów mieszkaniowych**

W wyniku zawarcia umowy w dniu 16.06.2015 r. pomiędzy spółką Polnord Apartamenty Sp. z o.o. (spółką w 100% zależną od Polnord) a Korporacją Budowlaną Dom Sp. z o.o. („KB Dom”), suma wartości umów zawartych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Polnord SA a KB Dom, w okresie ostatnich 12 miesięcy wyniosła łącznie 117,6 mln zł i przekroczyła wartość 10% kapitałów własnych Polnord.

Przedmiotem umów jest świadczenie usług w zakresie realizacji projektów mieszkaniowych zlokalizowanych na terenie Warszawy i Trójmiasta.

Umowa o największej wartości została zawarta pomiędzy spółką Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. a KB Dom w dniu 21.05.2015 r. Przedmiotem umowy jest powierzenie KB Dom obowiązków Inwestora Zastępczego („Umowa”). Zgodnie z Umową KB Dom przyjął do wykonania czynności mające na celu przygotowanie, realizację i oddanie do użytkowania wielorodzinnego budynku mieszkalnego w Warszawie, dzielnicy Wilanów, w ramach którego zaprojektowanych zostało 139 lokali mieszkalnych oraz 7 lokali usługowych. Termin zakończenia Umowy został ustalony na dzień 31.01.2017 r.

Z tytułu realizacji Umowy, KB Dom przysługiwać będzie wynagrodzenie szacowane, przez strony na dzień podpisania Umowy, na kwotę 33,9 mln zł netto.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 22/2015 w dniu 16.06.2015 r.

- **Kolejne umowy zawarte pomiędzy Grupą Kapitałową Polnord a Korporacją Budowlaną Dom Sp. z o.o. na realizację projektów mieszkaniowych**

W wyniku zawarcia umowy w dniu 10.11.2015 r. pomiędzy spółką Polnord Warszawa Żąbki - Neptun Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (spółką w 100% zależną od Polnord) a Korporacją Budowlaną Dom Sp. z o.o. („KB Dom”), suma wartości umów zawartych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Polnord SA a KB Dom, wyniosła łącznie 112,7 mln zł i przekroczyła wartość 10% kapitałów własnych Polnord. Przedmiotem umów jest świadczenie przez KB Dom usług w zakresie realizacji projektów mieszkaniowych oraz obiektów hotelowych zlokalizowanych na terenie Warszawy i w okolicach Gdańska. Umowa o największej wartości została zawarta w dniu 10.11.2015 r. pomiędzy Polnord Warszawa Żąbki - Neptun Sp. z o.o. a KB Dom na realizację przez KB Dom, w charakterze inwestora zastępczego, projektu mieszkaniowego zlokalizowanego w Żąbkach koło Warszawy („Projekt”). W ramach Projektu wybudowanych zostanie 5 wielorodzinnych budynków mieszkalnych obejmujących łącznie 203 lokale mieszkalne oraz 12 lokali usługowych wraz z podziemną halą garażową. Z tytułu realizacji umowy, KB Dom otrzyma wynagrodzenie szacowane przez strony na kwotę 38,2 mln zł netto.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 61/2015 w dniu 10.11.2015 r.

- **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/polisy 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 korzystała.

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 wyniosło 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.

### 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 14. Roszczenia dochodzone na drodze sądowej

Odszkodowania za drogi w Warszawie dzielnicy Wilanów	Data złożenia pozwu	Kwota roszczenia	Status sprawy	Wartość aktywów w Skonsolidowanym 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 użytkowania 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 Skonsolidowanym 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 niezawarcia ugody przez strony, postępowanie zostało zakończone, w związku z czym Spółka w dniu 16.09.2013 r. wniosła pozew, w którym domaga się odszkodowania w wysokości 123,0 mln zł (wyliczone na dzień 30.06.2013 r.) – 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 operacji szacunkowym sporządzonym przez licencjonowanego rzeczoznawcę.

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

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

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

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

W związku z otrzymaniem przez Surplus Sp. z o.o. SKA pisma z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, w którym odmówiono podjęcia rokowań na podstawie wniosku Surplus Sp. z o.o. SKA z dnia 28.06.2013 roku, w dniu 19.09.2013 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 wygasłe 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.

- **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.

- **Postępowanie Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. przeciwko POL – AQUA Sp. z o.o. (dawniej: PRI Pol-Aqua SA) o zapłatę czynszu za najem budynku biurowego oznaczonego symbolem B1**

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

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



Wynajmujący uznał oświadczenie o wypowiedzeniu przez Najemcę umowy za bezskuteczne. W marcu 2014 r. Wynajmujący złożył pozew o zapłatę pięciu wymagalnych czynszów (w kwocie ok. 900.000 zł miesięcznie), które następnie w październiku tego roku rozszerzył o kolejne siedem czynszów.

Obie sprawy (z powództwa Najemcy oraz Wynajmującego) zostały połączone do wspólnego rozpoznania.

Połączone postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie XVI Wydziałem Cywilnym i obejmuje żądania:

- ze strony Najemcy o ustalenie nieistnienia stosunku najmu,
- ze strony Wynajmującego o zapłatę czynszu najmu.

- **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 Grupę rezerw wyniosła 55.050 tys. zł z tytułu należności głównych oraz 31.807 tys. zł z tytułu odsetek, co oznacza odpowiednio wzrost o 19.608 tys. zł i 12.915 tys. zł w porównaniu do stanu na 31.12.2014 r.

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

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

#### 4. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

##### Emisje akcji

W 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 15. 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
<b>łącznie</b>		<b>154.500</b>	

##### 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 16. Obligacje wykupione 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
<b>łącznie</b>		<b>240.250</b>	

\*przedterminowy wykup

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

## 5. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Na dzień 31.12.2015 r. stan zobowiązań Grupy:

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

Tabela 17. 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
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
<b>Razem</b>		<b>360,3</b>	<b>-84,9</b>	<b>275,4*</b>	<b>0,0</b>	<b>13,5</b>	<b>8,5</b>	<b>10,5</b>	<b>88,5</b>	<b>94,5</b>	<b>60,0</b>	

\* 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 oraz spółki w 100% zależne wraz z harmonogramem spłat przedstawiał się następująco:

Tabela 18. Zestawienie kredytów Polnord SA oraz spółek w 100% zależnych

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
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowy (B1)	62,6	62,6	0,7	0,7	0,7	0,7	3,2	56,6	31.12.2030
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	32,5	32,5	0,6	0,6	0,6	0,6	2,8	27,3	30.04.2025
Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.	BPS SA	inwestycyjny (grunt)	9,7	9,7	0,8	0,8	0,8	0,8	3,2	3,2	31.12.2019
<b>Zadłużenie</b>				<b>161,5</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>9,2</b>	<b>143,8</b>	

\*] 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.

Zadłużenie brutto wskazane w bilansie sporządzonym na dzień 31.12.2015 r. wyniosło 434 mln zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 380,2 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.

Ponadto w 2015 r. spółki: Wilanów Office Park - budynek B1 Sp. z o.o. oraz Wilanów Office Park - budynek B3 Sp. z o.o. zawarły aneksy do umów kredytowych zmieniające m. in. harmonogramy spłat kredytów.

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 Grupę Kapitałową

- 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. Polnord ani żadna spółka zależna od Polnord nie udzieliły gwarancji.

W 2015 r. Polnord nie otrzymał gwarancji, zaś spółka zależna:

- Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o. o. otrzymała od kontrahentów gwarancje płatności czynszu wynikające z umów najmu na łączną kwotę 2.471 tys. zł,
- Śródmieście Wilanów Sp. z o. o. otrzymała od kontrahenta gwarancję wykonania robót budowlanych na kwotę 33 tys. zł.

#### **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 w 2015 r., które nie podlegają wyłączeniom konsolidacyjnym.

Tabela 19. Zestawienie umów pożyczek zawartych w 2015 r.

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	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	Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	2015-07-27	2016-12-31	2 000	STAŁE	1 031

Wykaz wszystkich umów pożyczek i aneksów zawartych przez Polnord SA Finanse Spółka Jawna w 2015 r. został przedstawiony w Raporcie Rocznym Polnord SA za 2015 r. w części Sprawozdanie Zarządu.

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

Spółki z Grupy nie prowadzą 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

Spółki z Grupy nie posiadają 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 Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie 43.

### 13. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW 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, zastrzyły 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 najszerszego 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](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](http://www.polnord.pl).

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

##### Rada Nadzorcza Spółki

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

<b>Czcibor Dawid</b> Przewodniczący Rady Nadzorczej		
<b>Jerzy Bartosiewicz</b> Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	<b>Marcin Dukaczewski</b> Członek Rady Nadzorczej	<b>Artur Piotr Jędrzejewski</b> Członek Rady Nadzorczej
<b>Bartłomiej Kędzior</b> Członek Rady Nadzorczej	<b>Mariusz Krzysztof Kozłowski</b> Członek Rady Nadzorczej	<b>Maciej Stradomski</b> 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
	<i>Odwołanie członków Rady Nadzorczej</i>	
30.10.2015 r.	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.
	<i>Powołanie członków Rady Nadzorczej</i>	
30.10.2015 r.	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 powiązаныmi i działającymi z nim w porozumieniu nie dysponuje na Walnym Zgromadzeniu głosami w liczbie odpowiadającej co najmniej 15% ogólnej liczby głosów w Spółce, albo jakikolwiek akcjonariusz dysponuje głosami w liczbie przekraczającej 33% ogólnej liczby głosów w Spółce, powołanie wszystkich członków Rady Nadzorczej odbywa się na zasadach ogólnych, a zasady wskazane wyżej w pkt a) i pkt b) nie mają zastosowania.

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

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

W przypadku rezygnacji któregośkolwiek 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.

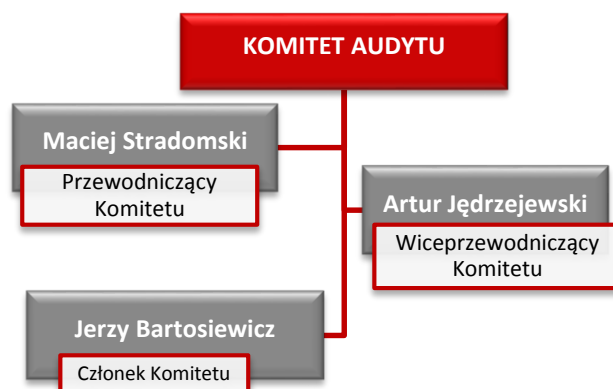
Rada Nadzorcza działa zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki i Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

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.

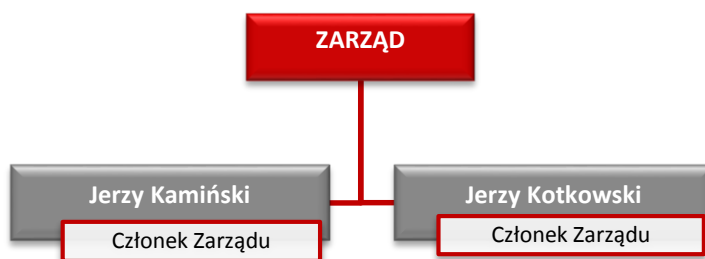
Zakres działania Komitetu obejmuje doradztwo oraz wykonywanie czynności opiniodawczych w zakresie kompetencji Rady Nadzorczej, w odniesieniu do określonych poniżej dziedzin funkcjonowania Spółki oraz – o ile zezwalają na to obowiązujące przepisy prawa – Grupy Kapitałowej Polnord:

- 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 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,

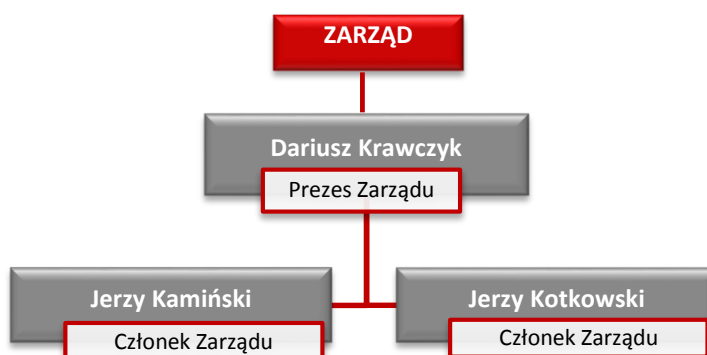
Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 14.12.2015 r. powołała, na wniosek Prezesa Zarządu, z dniem 15.12.2015 r. do składu Zarządu Polnord w ramach aktualnej kadencji:

- (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 ZALÉŻNE 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%
<b>Łącznie</b>	<b>32.633.027</b>	<b>65.266.054</b>	<b>100,00%</b>

\*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>
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</p>

		<p>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>(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>(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.	<p>ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA z siedzibą w Warszawie („ALTUS TFI SA”)</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> <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.	<p>Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie („PKO BP”)</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>

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> <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 wierzytelność BGK, a następnie</p> <p>(ii) przekazania ich BGK przez administratora zastawu, w drodze przejęcia opisanego w punkcie (i), na poczet zaspokojenia zabezpieczonych wierzytelności.</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>

	<p data-bbox="391 470 654 560">BZ WBK Asset Management SA z siedzibą w Poznaniu („BZ WBK”)</p>	<p data-bbox="694 224 1244 257"><i>Zmniejszenie udziału w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p data-bbox="694 280 1334 347">Zmniejszenie udziału nastąpiło w dniu 28.12.2015 r. poprzez zbycie przez klientów BZ WBK akcji Polnord.</p> <p data-bbox="694 380 1334 582">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 data-bbox="694 616 1334 815">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, warranty subskrypcyjne są niezbywalne.

Spółka nie wprowadziła żadnych ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu.

## 10. ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI

Zmiana Statutu Spółki następuje zgodnie z art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 22 ust. 1 pkt. 6 Statutu Spółki w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki. Zarząd Spółki na co najmniej 26 dni przed odbyciem się Walnego Zgromadzenia Spółki, w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia dokonanym zgodnie z art. 402<sup>1</sup> Kodeksu spółek handlowych na stronie internetowej Spółki, przedstawia na podstawie art. 402 § 2 Kodeksu spółek handlowych treść

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

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

## SPIS TREŚCI

<b>C. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2015 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ.....</b>	<b>71</b>
<b>I. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....</b>	<b>74</b>
<b>II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....</b>	<b>75</b>
<b>III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS).....</b>	<b>76</b>
<b>IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....</b>	<b>78</b>
<b>V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM.....</b>	<b>79</b>
<b>VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.....</b>	<b>80</b>
1. INFORMACJE OGÓLNE	80
2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	80
3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	83
4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	83
5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	85
6. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	90
7. KOREKTA BŁĘDU	90
8. ZMIANA SZACUNKÓW	93
9. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	94
10. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	109
11. PRZYCHODY I KOSZTY	111
12. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	114
13. PODATEK DOCHODOWY	115
14. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	118
15. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS	118
16. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	119
17. INNE CAŁKOWITE DOCHODY	120
18. DYWIDENDY WYPŁACONE	120
19. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	120
20. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	123
21. AKTYWA NIEMATERIALNE	126
22. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	127
23. WARTOŚĆ FIRMY	132
24. POŻYCZKI UDZIELONE	132
25. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)	133
26. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	133
27. ZAPASY	133
28. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	134
29. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	135
30. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	135



31. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE	136
32. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, POŻYCZKI I OBLIGACJE	138
33. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	143
34. REZERWY	145
35. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)	147
36. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	147
37. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	147
38. SPRAWY SĄDOWE	148
39. ROZLICZENIA PODATKOWE	151
40. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE	152
41. GWARANCJE I PORĘCZENIA	152
42. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	153
43. INSTRUMENTY FINANSOWE	155
44. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	157
45. RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM	163
46. STRUKTURA ZATRUDNIENIA	164
47. WYNAGRODZENIE AUDYTORA	164
48. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	165
<b><u>D. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2015 ROKU .....</u></b>	<b><u>166</u></b>
<b><u>E. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....</u></b>	<b><u>168</u></b>
<b><u>F. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2015 ROKU ..</u></b>	<b><u>170</u></b>

## I. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

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

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014 <i>dane przekształcone</i>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	11.1	250 592	183 188
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		229 045	155 541
od jednostek powiązanych			
Przychody ze sprzedaży usług		5 541	11 322
od jednostek powiązanych		4 130	1 311
Przychody z wynajmu		16 006	16 325
od jednostek powiązanych			96
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	11.2	( 277 030)	( 142 614)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		( 26 437)	40 574
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych			11 068
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	11.4	( 31 622)	7 647
Koszty sprzedaży		( 7 375)	( 6 739)
Koszty ogólnego zarządu		( 21 300)	( 20 200)
Pozostałe przychody operacyjne	11.5	1 843	9 383
Pozostałe koszty operacyjne	11.6	( 33 894)	( 20 326)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>		( 118 786)	21 407
Przychody finansowe	11.7	4 696	12 432
Koszty finansowe	11.8	( 35 658)	( 36 371)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności		11 618	11 437
<b>Zysk (strata) brutto</b>		( 138 129)	8 906
Podatek dochodowy	13.1	1 856	10 133
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		( 136 274)	19 039
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	14.1	( 152)	( 930)
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>		( 136 425)	18 108

## II. SKONSOLIDOWANE 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	( 136 274)	19 039
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	( 152)	( 930)
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>( 136 425)</b>	<b>18 108</b>
Inne całkowite dochody:	213	( 9 951)
<b>Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b>		
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		
Różnice kursowe z przeliczenia	3 260	( 9 951)
Pozostałe		
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	( 3 047)	
<b>Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b>		
Przeszacowania zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych		
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>( 136 213)</b>	<b>8 157</b>
<b>Przypisany:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	( 136 213)	8 157
Akcjonariuszom mniejszościowym		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 633 027	32 633 027
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 969 827	32 859 761
<b>Dochód całkowity na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>(4,17)</b>	<b>0,25</b>
<b>Rozwodniony dochód całkowity na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>(4,13)</b>	<b>0,25</b>

### III. SKONSOLIDOWANE 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>
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>753 219</b>	<b>789 219</b>	<b>942 887</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	19	2 445	1 596	2 191
Nieruchomości inwestycyjne	20.1	522 266	580 493	774 256
Aktywa niematerialne	21	309	495	581
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	22	83 390	73 867	50 445
Wartość firmy	23	16	16	21
Pożyczki udzielone	24		519	93
Należności długoterminowe	26	104 870	91 473	87 616
Pozostałe aktywa finansowe	25	34	34	34
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13.4	39 888	40 725	27 649
<b>Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>642 730</b>	<b>770 282</b>	<b>591 619</b>
Zapasy	27.1	478 605	579 587	396 705
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28	30 952	25 190	48 482
Pożyczki udzielone	24	67 165	74 821	100 404
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		8 971	6 803	8 086
Należności z tytułu podatku dochodowego		126	767	12
Rozliczenia międzyokresowe		3 165	2 714	3 659
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29.1	53 746	80 400	34 271
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		6 992	9 200	10 001
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)		649 722	779 482	601 620
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>1 402 941</b>	<b>1 568 701</b>	<b>1 544 507</b>

## SKONSOLIDOWANE 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>
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>		<b>727 052</b>	<b>862 979</b>	<b>850 222</b>
Kapitał podstawowy	31.1	65 266	65 266	65 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		1 059 755	1 059 755	1 059 755
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		( 8 351)	( 11 611)	( 1 660)
Pozostałe kapitały rezerwowe	31.3	223 482	296 610	274 300
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		( 613 099)	( 547 040)	( 547 439)
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>727 052</b>	<b>862 979</b>	<b>850 222</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>364 337</b>	<b>406 824</b>	<b>430 203</b>
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	35	363 870	405 256	424 833
Rezerwy	32	467	1 031	957
Pozostałe zobowiązania			536	4 410
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Rozliczenia międzyokresowe				3
<b>Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>311 552</b>	<b>298 898</b>	<b>264 082</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	35	20 986	30 286	33 504
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	32	9 161	17 473	66 486
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	32			
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	32	60 929	85 430	41 791
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	35	12 561	7 305	5 348
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		77		
Pozostałe zobowiązania finansowe	35			
Rozliczenia międzyokresowe	35	5 205	3 613	1 976
Otrzymane zaliczki		114 194	98 105	49 512
Rezerwy	34	88 437	56 688	65 465
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży				
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>311 552</b>	<b>298 898</b>	<b>264 082</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>675 889</b>	<b>705 722</b>	<b>694 285</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>1 402 941</b>	<b>1 568 701</b>	<b>1 544 507</b>

## IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW 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>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)</b>	<b>(138 281)</b>	<b>7 977</b>
<b>Korekty o pozycje:</b>	<b>200 873</b>	<b>(28 767)</b>
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	(11 618)	(11 657)
Amortyzacja	661	715
Odsetki i dywidendy, netto	19 531	25 334
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	32 931	(23 929)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(18 648)	20 716
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	129 433	(43 534)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem	12 047	14 677
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	5 304	(1 634)
Zmiana stanu rezerw	31 185	(8 703)
Podatek dochodowy zapłacony	47	(797)
Pozostałe		45
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>62 592</b>	<b>(20 789)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>28 964</b>	<b>83 610</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów	2	258
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	9 296	64 238
Sprzedaż aktywów finansowych	5 042	100
Dywidendy otrzymane		
Odsetki otrzymane	6 069	9 585
Spłata udzielonych pożyczek	8 555	
Wykup obligacji obcych		9 428
<b>Wydatki</b>	<b>(9 627)</b>	<b>(25 761)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów	(1 389)	(519)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(20 069)
Nabycie aktywów finansowych	(2 249)	(5 173)
Udzielenie pożyczek	(5 990)	
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>19 337</b>	<b>57 849</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>220 908</b>	<b>146 316</b>
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	66 408	37 270
Wpływy z tytułu emisji obligacji	154 500	109 046
<b>Wydatki</b>	<b>(329 491)</b>	<b>(137 247)</b>
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(48)
Spłata pożyczek/kredytów	(53 298)	(49 893)
Odsetki zapłacone	(35 942)	(28 149)
Wykup obligacji	(240 250)	(59 156)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(108 583)</b>	<b>9 069</b>
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich</b>	<b>(26 654)</b>	<b>46 129</b>
Różnice kursowe netto	(0)	
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>80 400</b>	<b>34 271</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>	<b>53 746</b>	<b>80 400</b>
O ograniczonej możliwości dysponowania*	86	10 688

\* środki na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym oraz Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych

## V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

za okres od dnia 01.01. 2015 r. do dnia 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane / niepokryte (straty)			
<b>Na dzień 01.01.2014 dane opublikowane</b>	<b>65 266</b>	<b>1 059 755</b>	<b>( 1 660)</b>	<b>274 300</b>	<b>( 345 385)</b>	<b>1 052 276</b>		<b>1 052 276</b>
<b>Korekta błędu</b>					<b>( 202 054)</b>			
<b>Na dzień 01.01.2014 dane przekształcone</b>	<b>65 266</b>	<b>1 059 755</b>	<b>( 1 660)</b>	<b>274 300</b>	<b>( 547 439)</b>	<b>850 222</b>		<b>850 222</b>
Wynik roku					18 108	<b>18 108</b>		<b>18 108</b>
Inne całkowite dochody			( 9 951)			( 9 951)		<b>( 9 951)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>( 9 951)</b>		<b>18 108</b>	8 157		<b>8 157</b>
Emisja akcji								
Zyski zatrzymane				( 3 523)	8 119	<b>4 596</b>		<b>4 596</b>
Koszty emisji akcji								
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				25 829	( 25 829)			
Opcje menedżerskie				4		<b>4</b>		<b>4</b>
<b>Na dzień 31.12.2014</b>	<b>65 266</b>	<b>1 059 755</b>	<b>( 11 611)</b>	<b>296 610</b>	<b>( 547 041)</b>	<b>862 979</b>		<b>862 979</b>
<b>Na dzień 01.01.2015</b>	<b>65 266</b>	<b>1 059 755</b>	<b>( 11 611)</b>	<b>296 610</b>	<b>( 547 041)</b>	<b>862 979</b>		<b>862 979</b>
Wynik roku					( 136 425)	<b>( 136 425)</b>		<b>( 136 425)</b>
Inne całkowite dochody			3 260	( 3 047)		<b>213</b>		
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>3 260</b>	<b>( 3 047)</b>	<b>( 136 425)</b>	<b>( 136 213)</b>		<b>( 136 213)</b>
Emisja akcji								
Zyski zatrzymane								
Koszty emisji akcji								
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				( 70 366)	70 366			
Opcje menedżerskie				285		<b>285</b>		<b>285</b>
<b>Na dzień 31.12.2015</b>	<b>65 266</b>	<b>1 059 755</b>	<b>( 8 351)</b>	<b>223 482</b>	<b>( 613 101)</b>	<b>727 052</b>		<b>727 052</b>

## VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

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

Podstawowe dane Spółki dominującej – Polnord SA zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

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

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

### 2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Polnord SA jest jednostką dominującą Grupy Polnord SA.

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31.12.2015 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 – Żąbki 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 Sopotka 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 Grupę w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

Zmiany w powiązaniach kapitałowych Polnord SA z innymi podmiotami, które nastąpiły w 2015 r. zostały szczegółowo opisane w tabeli poniżej:

#### Nota 2.2. - Zmiany w powiązaniach organizacyjno-kapitałowych Grypy 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 jedyne go współnika, 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 jedyne go współnika, 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.	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 Odolany 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	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 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.
		<i>Rejestracja zmiany firmy spółki</i>
Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	II	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.	II	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 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 wspólników</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.

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

#### Nota 2.3 - Zestawienie zmian nazw spółek współzależnych

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

#### **Spółki wyłączone z konsolidacji**

W sprawozdaniu skonsolidowanym nie ujęto spółki Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji, która zaprzestała działalności. Dane finansowe tej spółki są nieistotne w stosunku do całości skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 21.03.2016 r.

### **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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w tym w dodatkowych notach objaśniających.

Założenia tych szacunków opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu Jednostki Dominującej odnośnie bieżących i przyszłych działań i zdarzeń w poszczególnych obszarach. Szczegółowe informacje na temat przyjętych założeń zostały przedstawione w odpowiednich notach niniejszego skonsolidowanego 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. W stosunku do 31.12.2014 r. Zmiany szacunków zostały opisane w nocie 8 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

##### 4.2.1 Moment rozpoznania przychodów

Grupa 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.

##### 4.2.2 Szacunki

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

- **Oszacowanie odpisów aktualizujących należności (Nota nr 28)**  
Ustalony 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 13.3 i 13.4)

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. Grupa 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 Grupę prognozy, przewidujące uzyskiwanie dochodów podatkowych w latach następnych uznano, iż nie występuje ryzyko niezrealizowania aktywa z tytułu podatku odroczonego rozpoznanego w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

- **Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko Spółce postępowaniami skarbowymi i sądowymi** (Nota nr 38)

Na dzień bilansowy Grupa jest powodem i pozwanym w szeregu postępowań sądowych. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające;

- **Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych** (Nota nr 20) jest głównie określana przez niezależne, profesjonalne podmioty zajmujące się wyceną nieruchomości.

Zarząd Jednostki Dominującej weryfikuje wyceny nieruchomości porównując je do informacji o podobnych transakcjach na rynku oraz innych informacjach o możliwych do uzyskania cenach weryfikowanych nieruchomości inwestycyjnych.

- **Utrata wartości aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych**

Zgodnie z MSR 36 Grupa przeprowadziła testy z tytułu utraty wartości dla rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych według stanu na dzień 31.12.2015 r. 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 Grupa nie utworzyła odpisów aktualizujących.

- **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 składnika rzeczowych aktywów trwałych.

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

## 5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane 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 Grupę byłyby wyceniane inną metodą.

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

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

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

### 5.1 Oświadczenie o zgodności

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

Sprawozdania finansowe większości spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. Pozostałe sprawozdania finansowe spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z przepisami wynikającymi z Ustawy o rachunkowości, zaś dla potrzeb konsolidacji Grupy Kapitałowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto odpowiednie korekty i przekształcenia wg zasad rachunkowości zgodnych z MSR/MSSF.

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

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

#### **Zmiany do istniejących standardów i interpretacja zastosowane po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2015 rok.**

Następujące zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy 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 Grupy 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 Grupa 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 Grupy, ww. standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę 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 01.01.2018 r. nie zostały jeszcze przez Grupę przeanalizowane.



## 5.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

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

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

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

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

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

### 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

	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
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>				
Przychody ze sprzedaży	250 592	183 188	59 874	43 728
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	( 26 437)	40 574	( 6 317)	9 685
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	( 118 786)	21 407	( 28 382)	5 110
Zysk (strata) brutto	( 138 129)	8 906	( 33 003)	2 126
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	( 136 274)	19 039	( 32 560)	4 545
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	( 136 425)	18 108	( 32 596)	4 323
<b>BILANS</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Kapitał własny	727 052	862 979	170 609	202 468
Zobowiązania długoterminowe	364 337	406 824	85 495	95 447
Zobowiązania krótkoterminowe	311 552	298 898	73 108	70 126
Aktywa trwałe	753 219	789 219	176 750	185 163
Aktywa obrotowe	642 730	770 282	150 823	180 720
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6 992	9 200	1 641	2 158
Suma aktywów	1 402 941	1 568 701	329 213	368 041

## 6. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości.

## 7. KOREKTA BŁĘDU

Nowopowołany w grudniu 2015 r. Zarząd Polnord SA dokonał kompleksowego przeglądu aktywów, realizowanych przez Grupę projektów oraz prowadzonych spraw sądowych, w wyniku którego wprowadzono do sprawozdania następujące korekty dotyczące lat ubiegłych opisane oraz zaprezentowane w poniższych tabelach.

Poniżej przedstawiono wpływ korekt na zyski zatrzymane:

Nieruchomości inwestycyjne oraz zapasy:

Spółka zleciła weryfikację operatów szacunkowych 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 przez lata ubiegłe wyniosła 175.934 tys. zł (z czego 177.529 tys. zł dotyczyło Nieruchomości inwestycyjnych, 10.574 tys. zł Zapasów oraz ustalono wpływ podatkowy od powyższych korekt w wysokości 12.169 tys. zł. Efekt podatkowy zmniejszył wpływ na kapitały).

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 28.470 tys. zł.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2014 dane opublikowane	Korekty	Stan na 31.12.2014 dane przekształcone
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>970 808</b>	<b>( 181 589)</b>	<b>789 219</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1 596		1 596
Nieruchomości inwestycyjne	758 022	( 177 529)	580 493
Aktywa niematerialne	495		495
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	73 867		73 867
Wartość firmy	16		16
Pożyczki udzielone	519		519
Należności długoterminowe	107 703	( 16 230)	91 473
Pozostałe aktywa finansowe	34		34
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	28 556	12 169	40 725
<b>Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)</b>	<b>793 096</b>	<b>( 22 814)</b>	<b>770 282</b>
Zapasy	590 160	( 10 574)	579 587
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	37 430	( 12 240)	25 190
Inwestycje w papiery przeznaczone do obrotu			
Krótkoterminowa część długoterminowych aktywów finansowych			
Pożyczki udzielone	74 821		74 821
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	6 803		6 803
Należności z tytułu podatku dochodowego	767		767
Rozliczenia międzyokresowe	2 714		2 714
Depozyty krótkoterminowe			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	80 400		80 400
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	9 200		9 200
<b>Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)</b>	<b>802 296</b>	<b>( 22 814)</b>	<b>779 482</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>1 773 104</b>	<b>( 204 403)</b>	<b>1 568 701</b>

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2014 dane opublikowane	Korekty	Stan na 31.12.2014 dane przekształcone
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>	<b>1 067 382</b>	<b>( 204 403)</b>	<b>862 979</b>
Kapitał podstawowy	65 266		65 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 059 755		1 059 755
Akcje własne			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	( 11 611)		( 11 611)
Pozostałe kapitały rezerwowe	296 610		296 610
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	( 342 638)	( 204 403)	( 547 040)
<b>Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych</b>			
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>1 067 382</b>	<b>( 204 403)</b>	<b>862 979</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>406 824</b>		<b>406 824</b>
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	405 256		405 256
Rezerwy	1 031		1 031
Pozostałe zobowiązania	536		536
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Rozliczenia międzyokresowe			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)</b>	<b>298 898</b>		<b>298 898</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30 286		30 286
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	17 473		17 473
Krótkoterminowe kredyty odnawialne			
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	85 430		85 430
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	7 305		7 305
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego			
Pozostałe zobowiązania finansowe			
Rozliczenia międzyokresowe	3 613		3 613
Otrzymane zaliczki	98 105		98 105
Rezerwy	56 688		56 688
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>298 898</b>		<b>298 898</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>705 722</b>		<b>705 722</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>1 773 104</b>	<b>( 204 403)</b>	<b>1 568 701</b>

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2014 dane opublikowane	Korekty	Stan na 31.12.2014 dane przekształcone
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>183 188</b>		<b>183 188</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów od jednostek powiązanych	155 541		155 541
Przychody ze sprzedaży usług od jednostek powiązanych	11 322 1 311		11 322 1 311
Przychody z wynajmu od jednostek powiązanych	16 325 96		16 325 96
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>( 143 433)</b>	<b>818</b>	<b>( 142 614)</b>
<b>Odpis aktualizujący zapasy</b>			
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>39 755</b>	<b>818</b>	<b>40 574</b>
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	11 068		11 068
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 022	5 625	7 647
Koszty sprzedaży	( 6 739)		( 6 739)
Koszty ogólnego zarządu	( 20 200)		( 20 200)
Pozostałe przychody operacyjne	9 383		9 383
Pozostałe koszty operacyjne	( 11 533)	( 8 792)	( 20 326)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>23 756</b>	<b>( 2 349)</b>	<b>21 407</b>
Przychody finansowe	12 432		12 432
Koszty finansowe	( 36 371)		( 36 371)
Wynik ze zbycia / okazijnego nabycia jednostki zależnej			
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	11 437		11 437
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>11 255</b>	<b>( 2 349)</b>	<b>8 906</b>
Podatek dochodowy	10 133		10 133
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>21 388</b>	<b>( 2 349)</b>	<b>19 039</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	( 930)		( 930)
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>20 457</b>	<b>( 2 349)</b>	<b>18 108</b>

## 8. ZMIANA SZACUNKÓW

Grupa dokonała kompleksowego przeglądu założeń do kalkulacji rentowności projektów mieszkaniowych, zarówno już realizowanych jak i przygotowywanych do realizacji. Bazując na konserwatywnym podejściu do kształtowania się tendencji na rynku mieszkaniowym, w szczególności w odniesieniu do cen sprzedaży, Grupa dokonała aktualizacji wartości zapasów.

Wartość dokonanych odpisów wyniosła 80.583 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 32.522 tys. zł.

## 9. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

### 9.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe POLNORD S.A. oraz jej jednostek zależnych; za wyjątkiem jednostek, które działalności zaprzestały; sporządzone przez poszczególne jednostki za rok zakończony dnia 31.12.2015 r. oraz dnia 31.12.2014 r. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

Wszystkie znaczące salda i transakcje występujące pomiędzy jednostkami Grupy zostały dla celów konsolidacji wyeliminowane.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce wtedy, gdy Spółka z tytułu swojego zaangażowania w inną jednostkę podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą najczęściej ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli może również mieć miejsce w sytuacji, gdy jednostka dominująca nie posiada ponad połowy liczby głosów w jednostce zależnej.

### 9.2. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach

Jednostka stowarzyszona to podmiot, na który Grupa wywiera znaczący wpływ. Znaczący wpływ jest to zdolność do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji z zakresu polityki finansowej i operacyjnej prowadzonej działalności gospodarczej; nie oznacza on jednak sprawowania kontroli bądź współkontroli nad tą polityką.

Wspólne przedsięwzięcie to ustalenie umowne, na mocy którego dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Współkontrola jest umownie ustalonym podziałem kontroli w ramach ustalenia umownego, który występuje tylko wówczas, gdy decyzje dotyczące istotnych działań wymagają jednogłośnej zgody stron dzielących kontrolę.

Wyniki, aktywa i zobowiązania jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, z wyjątkiem przypadków, gdy inwestycja lub jej część została sklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży; wówczas rozlicza się ją zgodnie z MSSF 5. Zgodnie z metodą praw własności inwestycję w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się początkowo w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według kosztu, a następnie koryguje w celu uwzględnienia udziału Grupy w wyniku finansowym i innych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli udział Grupy w stratach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia przekracza wartość jej udziałów w tym podmiocie (z uwzględnieniem udziałów długoterminowych, stanowiących zasadniczo część inwestycji netto Grupy w jednostkę stowarzyszoną lub wspólne przedsięwzięcie), Grupa zaprzestaje ujmowania swojego udziału w dalszych stratach. Dodatkowe straty ujmuje się wyłącznie w zakresie odpowiadającym prawnym lub zwyczajowym zobowiązaniom przyjętym przez Grupę lub płatnościom wykonanym w imieniu jednostki

stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Inwestycję w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu rozlicza się metodą praw własności od dnia, w którym dany podmiot uzyskał status wspólnego przedsięwzięcia lub jednostki stowarzyszonej. W dniu dokonania inwestycji w jednostkę stowarzyszoną lub we wspólne przedsięwzięcie kwotę, o jaką koszty inwestycji przekraczają wartość udziału Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań tego podmiotu, ujmuje się jako wartość firmy i włącza w wartość bilansową tej inwestycji. Kwotę, o jaką udział Grupy w wartości godziwej netto w możliwych do zidentyfikowania aktywach i zobowiązaniach przekracza koszty inwestycji po przeszacowaniu, ujmuje się bezpośrednio w wyniku finansowym w okresie, w którym dokonano tej inwestycji.

Przy ocenie konieczności ujęcia utraty wartości inwestycji Grupy w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu stosuje się wymogi MSR 39. W razie potrzeby całość kwoty bilansowej inwestycji (wraz z wartością firmy) testuje się na utratę wartości zgodnie z MSR 36 „Utrata wartości aktywów” jako pojedynczy składnik aktywów, porównując jego wartość odzyskiwalną (wyższą z dwóch kwot: wartości użytkowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia) z wartością bilansową. Ujęta strata z tytułu utraty wartości pomniejsza wartość bilansową inwestycji.

Grupa zaprzestaje stosowania metody praw własności w dniu, w którym dana inwestycja przestaje być jej jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem, lub kiedy zostaje sklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży. Jeżeli Grupa zatrzymuje jakieś udziały w byłej jednostce zależnej lub wspólnym przedsięwzięciu i udziały te stanowią składnik aktywów finansowych, Grupa wycenia je na ten dzień w wartości godziwej, którą traktuje jako wartość godziwą w chwili początkowego ujęcia zgodnie z MSR 39. Różnicę między wartością bilansową jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia na dzień zaprzestania stosowania metody praw własności a wartością godziwą zatrzymanych udziałów i wpływów ze zbycia części udziałów w tym podmiocie uwzględnia się przy obliczaniu zysku lub straty ze zbycia danej jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Ponadto Grupa rozlicza wszystkie kwoty ujęte uprzednio w pozostałych całkowitych dochodach w odniesieniu do tej jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia w taki sam sposób, w jaki należałoby rozliczać bezpośrednie zbycie odpowiednich aktywów lub zobowiązań przez tę jednostkę stowarzyszoną lub wspólne przedsięwzięcie. Wobec tego, gdyby zysk lub stratę ujęte uprzednio w pozostałych całkowitych dochodach przez tę jednostkę stowarzyszoną lub wspólne przedsięwzięcie przeniesiono na wynik finansowy w chwili zbycia odpowiednich aktywów lub zobowiązań, Grupa przeklasyfikowałaby ten zysk lub stratę z kapitału własnego na wynik finansowy (jako korektę reklasyfikacyjną) w chwili zaprzestania stosowania metody praw własności.

Grupa kontynuuje stosowanie metody praw własności, jeżeli inwestycja w jednostkę stowarzyszoną staje się inwestycją we wspólne przedsięwzięcie lub odwrotnie: jeżeli inwestycja we wspólne przedsięwzięcie staje się inwestycją w jednostkę stowarzyszoną. W przypadku takich zmian udziałów właścicielskich nie dokonuje się przeszacowania wartości godziwej.

Jeżeli Grupa zmniejsza udział w jednostce stowarzyszonej lub we wspólnym przedsięwzięciu, ale nadal rozlicza go metodą praw własności, przenosi na wynik finansowy część zysku lub straty uprzednio ujmowaną w pozostałych całkowitych dochodach, odpowiadającą zmniejszeniu udziału, jeżeli ten zysk lub strata podlega reklasyfikacji na wynik finansowy w chwili zbycia związanych z nim aktywów lub zobowiązań.

### 9.3. Udziały we wspólnych działaniach (operacjach)

Wspólne działanie to taki typ wspólnego ustalenia umownego, w ramach którego strony sprawujące współkontrolę mają prawa do aktywów netto i obowiązki wynikające ze zobowiązań tego wspólnego ustalenia umownego. Współkontrola jest umownie ustalonym podziałem kontroli w ramach ustalenia umownego, który

występuje tylko wówczas, gdy decyzje dotyczące istotnych działań wymagają jednogłośnej zgody stron dzielących kontrolę.

W związku z udziałami we wspólnym działaniu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujmuje się:

- swoje aktywa, w tym udział w aktywach posiadanych wspólnie;
- swoje zobowiązania, w tym udział w zobowiązaniach zaciągniętych wspólnie;
- przychody ze sprzedaży swojego udziału w wynikach wspólnego działania;
- swoją część przychodów ze sprzedaży produkcji w ramach wspólnego działania oraz
- swoje koszty, w tym udział we wspólnie poniesionych kosztach.

Grupa rozlicza aktywa, zobowiązania, przychody i koszty związane ze swoimi udziałami we wspólnych działaniach zgodnie z odpowiednimi MSSF dotyczącymi poszczególnych składników aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów.

#### 9.4. Przeliczanie pozycji wyrażanych w walucie obcej

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

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

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

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

#### 9.5. Rzeczowe aktywa trwałe

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. Jednostka Dominująca na dzień przejścia na MSSF, tj. na dzień 01.01.2004 r. wyceniła rzeczowe aktywa trwałe w wartościach godziwych przyjmując je za zakładane koszty ustalone na ten dzień.



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

Metoda amortyzacji, stawka amortyzacyjna oraz wartość rezydualna podlegają weryfikacji co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. Wszelkie zmiany wynikające z przeprowadzonej weryfikacji ujmują 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 w Grupie Kapitałowej kształtują się następująco:

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

Grupa Kapitałowa nie amortyzuje wartości gruntów.

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.

#### 9.6. Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

### 9.7. Koszty finansowania zewnętrznego

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

### 9.8. Nieruchomości inwestycyjne

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

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.

### 9.9. Wartość firmy

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

### 9.10. Aktywa niematerialne

Do aktywów niematerialnych Grupa 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.

Grupa 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.

Grupa na dzień bilansowy nie posiada 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.

### 9.11. 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 Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu, i które są notowane na aktywnym rynku. 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 są klasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy kiedy te aktywa finansowe są przeznaczone do obrotu albo są wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony do obrotu, jeżeli:

- został zakupiony przede wszystkim w celu odsprzedaży w niedalekiej przyszłości; lub
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi jednostka zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Składnik aktywów finansowych inny niż przeznaczony do obrotu może zostać sklasyfikowany jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik przy ujęciu początkowym, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach; 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

- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wykazywane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy, a wszelkie zyski lub straty z tytułu przeszacowania ujmowane są w wynik. Zysk lub strata ujęty w wynik obejmuje wszelkie dywidendy lub odsetki uzyskane od aktywów finansowych i jest wykazywane na linii pozostałe przychody lub koszty finansowe.

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, niezaliczane do instrumentów pochodnych, 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 w wartości godziwej. Koszty transakcji przypisywane bezpośrednio do zakupu lub emisji aktywów i zobowiązań finansowych (z wyjątkiem aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik) odpowiednio dodaje się do lub odejmuje od wartości godziwej aktywów lub zobowiązań finansowych w chwili początkowego ujęcia. Koszty transakcji bezpośrednio przypisywane nabyciu aktywów finansowych lub przejęciu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik ujmują się bezpośrednio w wynik.

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

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako:

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

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.

## 9.12. Utrata wartości aktywów finansowych

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

### 9.12.1. 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. dla instrumentów opartych o stałą stopę procentową z zastosowaniem stopy procentowej ustalonej przy początkowym ujęciu, a dla instrumentów opartych o zmienną stopę procentową z zastosowaniem stopy procentowej ustalonej podczas ostatniego resetu).

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

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

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

#### 9.12.2. 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 kapitałowych wycenianych wg ceny nabycia nie podlega odwróceniu.

#### 9.12.3. 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.

### 9.13. Zapasy

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

Materiały i towary wyceniane są w 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 oraz proporcjonalnie o koszty nadzoru inwestorskiego ponoszone przez Jednostkę Dominującą.

W szczególności do zapasów zaliczamy:

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

#### 9.14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług, są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściąganie 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.

#### 9.15. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

#### 9.16. 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.

Grupa 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.

#### 9.17. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje się w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym Jednostki Dominującej.

### 9.18. 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.

### 9.19. 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.

### 9.20. Rezerwy

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

Koszty dotyczące 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.

### 9.21. 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.

### 9.22. 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.

### 9.23. Leasing

#### **Grupa jako leasingobiorca**

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki 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 pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

### 9.24. Przychody ze sprzedaży

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

#### 9.24.1 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. Grupa przyjęła możliwość wcześniejszego rozpoznania wyniku z umów deweloperskich pod datą wydania lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, o ile są spełnione przez strony umowy inne warunki, w tym przede wszystkim otrzymanie od kupującego pełnej ceny mieszkania, a intencją stron jest zawarcie ostatecznej umowy i przekazanie nieruchomości w formie aktu notarialnego.

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

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

#### 9.24.2. Przychody z tytułu odsetek

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.

#### 9.24.3. Dywidendy

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

#### 9.24.4. Przychody z tytułu wynajmu

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

#### 9.25. 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 oraz zapasów.

Koszty wytworzenia, które można bezpośrednio przyporządkować przychodom osiągniętym przez Grupę, 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 Grupę, wpływają na wynik finansowy w części, w której dotyczą danego okresu sprawozdawczego, zapewniając ich współmierność do przychodów lub innych korzyści ekonomicznych.

#### 9.26. 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 rozwiązaniem 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.

#### 9.27. 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.

## 9.28. Podatki

### 9.28.1. Podatek bieżący

Podatek dochodowy wykazany w wyniku okresu obejmuje rzeczywiste obciążenie podatkowe za dany okres sprawozdawczy ustalone przez Grupę 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 odroczoney 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.

### 9.28.2. Podatek odroczoney

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczoney 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 odroczoney ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

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

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

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

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

prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

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

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

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

### 9.28.3. 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.

### 9.29. Aktywa trwale przeznaczone do zbycia

Aktywa trwale i grupy do zbycia klasyfikuje się jako przeznaczone do zbycia, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji zbycia niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy wystąpienie transakcji zbycia jest bardzo prawdopodobne, a składnik aktywów (lub grupa do zbycia) jest dostępny do natychmiastowego zbycia w swoim obecnym stanie (zgodnie z ogólnie przyjętymi warunkami handlowymi). Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do zbycia zakłada zamiar kierownictwa spółki do dokonania transakcji zbycia w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwale (i grupy do zbycia) sklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

### 9.30. 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. Grupa od 2007 roku prezentuje rozwodniony zysk/stratę na akcję z uwagi na występowanie w różnych okresach sprawozdawczych rozwadniających potencjalnych akcji zwykłych w związku z Programami Opcji Menedżerskich oraz obligacji zamiennych na akcje.

## 10. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Podstawowy wzór podziału sprawozdawczości Grupy oparty jest na segmentach branżowych, Grupa rozlicza transakcje między segmentami w taki sposób, jakby dotyczyły one podmiotów niepowiązanych – przy zastosowaniu bieżących cen rynkowych.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków oraz niektórych aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów branżowych Grupy. Począwszy od 2015 roku Grupa dokonuje podziału wyniku na poszczególne segmenty do poziomu zysku brutto ze sprzedaży. Kolejne poziomy wyników są przedstawione łącznie dla wszystkich segmentów. Prezentowane dane są danymi łatwo dostępnymi oraz regularnie analizowanymi przez Kierownictwo.

Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami Grupy. Wyniki operacyjne każdego segmentu operacyjnego są regularnie przeglądane przez Zarząd jednostki dominującej, który jest odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, który decyduje o alokacji zasobów do segmentu i ocenia jego wyniki działalności, przy czym dostępne są oddzielne informacje finansowe o każdym segmencie.

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

Grupa działa w głównej mierze na terenie Polski. W 2015 i 2014 roku Grupa nie osiągnęła przychodów z działalności kontynuowanej poza granicami Polski.

Grupa prezentuje następujące segmenty działalności:

- a. Działalność Deweloperska zawierająca sprzedaż gruntów i mieszkań
- b. Projekty komercyjne zawierająca wynajem powierzchni biurowych poprzez Spółki celowe
- c. Działalność nieprzypisana:
  - aktywa, przychody i koszty związane z pozyskaniem kapitału zewnętrznego (inne niż bezpośrednio pozyskane w segmentach opisanych powyżej),
  - zarządzanie projektami i koszty administracyjne nieprzypisane do segmentów bezpośrednio zaprezentowanych powyżej,
  - inne aktywa, przychody i koszty nieujęte powyżej.

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

Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 lub na dzień 31.12.2015	Działalność kontynuowana			Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkańcowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
<b>Przychody</b>				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	222 409	15 803	12 380	250 592
Przychody segmentu ogółem	222 409	15 803	12 380	250 592
<b>Wynik</b>				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	( 34 391)	13 388	( 5 435)	( 26 437)
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych				
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych				( 31 622)
Koszty ogólnego zarządu i koszty sprzedaży				( 28 676)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne				( 32 051)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi				( 118 786)
Przychody finansowe				4 696
Koszty finansowe				( 35 658)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności				11 618
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości				( 138 129)
Podatek dochodowy				1 856
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy z działalności kontynuowanej</b>				<b>( 136 274)</b>
<b>Aktywa i zobowiązania</b>				
Aktywa segmentu	348 746	118 722	935 473	1 402 941
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>348 746</b>	<b>118 722</b>	<b>935 473</b>	<b>1 402 941</b>
Zobowiązania i rezerwy segmentu	145 321	104 527	426 040	675 889
Zobowiązania nieprzypisane				
Kapitały własne			727 052	727 052
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>145 321</b>	<b>104 527</b>	<b>1 153 092</b>	<b>1 402 941</b>

Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014 lub na dzień 31.12.2014	Działalność kontynuowana			Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
<b>Przychody</b>				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	164 491	16 325	2 372	183 188
Przychody segmentu ogółem	164 491	16 325	2 372	183 188
<b>Wynik</b>				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	24 899	13 384	2 291	40 574
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych				11 068
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych				7 647
Koszty ogólnego zarządu i koszty sprzedaży				(26 939)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne				(10 943)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi				21 407
Przychody finansowe				12 432
Koszty finansowe				(36 371)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności				11 437
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości				8 906
Podatek dochodowy				10 133
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>				<b>19 039</b>
<b>Aktywa i zobowiązania</b>				
Aktywa segmentu	531 503	128 551	908 647	1 568 701
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>531 503</b>	<b>128 551</b>	<b>908 647</b>	<b>1 568 701</b>
Zobowiązania i rezerwy segmentu	195 972	157 375	352 374	705 721
Kapitały własne			862 979	862 979
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>195 972</b>	<b>157 375</b>	<b>1 215 353</b>	<b>1 568 701</b>

Grupa nie posiada zewnętrznych, pojedynczych klientów, od których przychody z tytułu sprzedaży stanowiłyby 10% lub więcej łącznych przychodów Grupy.

## 11. PRZYCHODY I KOSZTY

### 11.1. Przychody operacyjne

Nota 11.1 - Przychody operacyjne	Za okres	Za okres
	od 01.01.2015 do 31.12.2015	od 01.01.2014 do 31.12.2014
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Sprzedaż lokali mieszkalnych	221 781	162 181
Sprzedaż działek - grunty	7 185	2 310
Wynajem	16 006	16 325
Inne	5 620	2 372
<b>Przychody operacyjne, ogółem</b>	<b>250 592</b>	<b>183 188</b>

Grupa w roku 2014 i 2015 nie dokonywała jednorazowych transakcji sprzedaży o wartości przekraczającej 10% przychodów operacyjnych.

## 11.2. Koszty operacyjne

<b>Nota 11.2 - Koszty operacyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Amortyzacja	661	715
Zużycie materiałów i energii	1 393	37 901
Usługi obce	155 663	152 164
Podatki i opłaty	2 146	1 835
Wynagrodzenia	8 844	7 472
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 407	1 363
Pozostałe koszty rodzajowe	7 051	6 518
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>177 165</b>	<b>207 969</b>
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	( 124 231)	41 496
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)		
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	( 7 375)	( 6 739)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	( 21 300)	( 20 200)
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>272 720</b>	<b>139 533</b>
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 310	3 081
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>277 030</b>	<b>142 614</b>

W latach 2014 i 2015 największym dostawcą robót budowlano-montażowych dla Grupy Kapitałowej Polnord była Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie, których wartość robót wyniosła na dzień bilansowy 95.641 tys. zł, a na dzień 31.12.2014 r. 91.340 tys. zł.

## 11.3. Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych, odpisy aktualizujące ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków i strat

<b>Nota 11.3- Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych, odpisy aktualizujące ujęte w rachunku zysków i strat</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:</b>		
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych oraz aktywów niematerialnych	661	715
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		195
<b>Razem</b>	<b>661</b>	<b>909</b>

## 11.4. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych

Wynik z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych wyniósł w 2015 r. – 31.622 tys. zł, a w 2014 r., po przekształceniu danych, 7.647 tys. zł.

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



## 11.5. Pozostałe przychody operacyjne

<b>Nota 11.5 - Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Rozwiązanie rezerw:	204	6 732
Pozostałe, w tym:	1 639	2 651
– spisane zobowiązania		65
– odszkodowania za infrastrukturę	268	1
– kary i odszkodowania	1 007	1 444
– inne	364	1 141
<b>Pozostałe przychody operacyjne ogółem</b>	<b>1 843</b>	<b>9 383</b>

## 11.6. Pozostałe koszty operacyjne

<b>Nota 11.6 - Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Utworzenie rezerw razem, w tym:</b>	<b>17 331</b>	<b>1 275</b>
– aktualizacja należności	12	37
– rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości do Agencji Nieruchomości Rolnej	17 319	718
– inne		520
<b>Pozostałe, w tym:</b>	<b>16 563</b>	<b>19 050</b>
– Koszty postępowania spornego	149	307
– Należności nieściągalne		91
– Wynik na sprzedaży środków trwałych	33	1 312
– Aktualizacja wartości działek		4 430
– Opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości dla nieruchomości inwestycyjnych	1 202	3 383
– Rekompensata za infrastrukturę drogową		166
– Odpis aktualizujący należność	10 181	8 792
– Rezerwy na sprawy sądowe		
– Kary	365	
– Inne	4 632	570
<b>Pozostałe koszty operacyjne ogółem</b>	<b>33 894</b>	<b>20 325</b>

## 11.7. Przychody finansowe

<b>Nota 11.7 - Przychody finansowe</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Przychody z tytułu odsetek bankowych i handlowych	940	654
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	3 504	4 182
Wycena udziałów w jednostkach stowarzyszonych		6 463
Dodatnie różnice kursowe		
Inne	253	1 133
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>4 696</b>	<b>12 432</b>

### 11.8. Koszty finansowe

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa aktywowała w pozycji Zapasy odpowiednio 12.176 tys. zł kosztów finansowania zewnętrznego.

W roku 2014 Grupa aktywowała w pozycji Zapasy odpowiednio 9.517 tys. zł kosztów finansowania zewnętrznego.

Do ustalenia kwoty kosztów finansowania zewnętrznego, która może być aktywowana zastosowano następujące stopy kapitalizacji: dla 2015 roku stopa 39%, dla 2014 roku stopa 27%.

<b>Nota 11.8 - Koszty finansowe</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	18 754	25 927
Odsetki od innych zobowiązań	55	464
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego		2
Ujemne różnice kursowe	839	4 215
Prowizje bankowe oraz prowizje od gwarancji bankowych		
Umorzone pożyczki		
Rezerwy na odsetki od sporu z ANR	12 499	4 068
Odsetki od wierzytelności	509	920
Spisanie należności za sprzedane akcje		775
Inne	3 003	
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>35 658</b>	<b>36 371</b>

### 11.9. Wynik ze zbycia/okazyjnego nabycia jednostki zależnej

W 2015 oraz 2014 r. nie nastąpiła sprzedaż ani nabycie jednostek zależnych spoza Grupy Kapitałowej.

Zmiany w powiązaniach organizacyjno-kapitałowych Grupy przedstawiono w nocie 2.2.

## 12. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

<b>Nota 12 - Koszty świadczeń pracowniczych</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	10 252	8 835
Wynagrodzenia	8 844	7 472
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 407	1 363
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		
<b>Razem</b>	<b>10 252</b>	<b>8 835</b>

## 13. PODATEK DOCHODOWY

<b>Nota 13.1 - Podatek dochodowy</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Główne składniki obciążenia podatkowego</b>		
<b>Rachunek zysków i strat:</b>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	( 239)	( 276)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	2 095	10 409
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>1 856</b>	<b>10 133</b>
<b>Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b>		
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	( 3 047)	
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w kapitale własnym</b>	<b>( 3 047)</b>	

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:

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

<b>Nota 13.2 - Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej:</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	( 138 129)	9 454
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	( 152)	( 930)
<b>Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>( 138 281)</b>	<b>8 524</b>
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	( 26 273)	1 620
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		4
Nieujęte/spisane straty podatkowe	5 838	10 082
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	23 562	826
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	( 3 137)	( 2 425)
Różnica stawek podatkowych innych krajów		
Pozostałe	( 1 845)	( 10 814)
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej</b>	<b>( 1 856)</b>	<b>( 10 133)</b>
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	1 856	10 133
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej		
<b>Razem</b>	<b>1 856</b>	<b>10 133</b>

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

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

### Odroczonego podatku dochodowego

Odroczonego podatku dochodowego wynika z następujących pozycji:

<b>Nota 13.3 - Odroczonego podatek dochodowy - Rachunek zysków i strat</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>		
Różnice kursowe	2	( 18)
Odsetki naliczone - niezapłacone	( 1 158)	( 3 572)
Wycena kontraktów deweloperskich	90	( 1 987)
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	( 16)	( 1 826)
Środki trwałe w leasingu finansowym		( 25)
Wycena nieruchomości	6 890	5 535
Korekta aktywów netto do wartości godziwych		
Niezrealizowane marże	( 2 856)	
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>2 952</b>	<b>( 1 893)</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>		
Rezerwa na koszty	4 861	1 603
Różnice kursowe	36	221
Odsetki naliczone - niezapłacone	( 784)	( 6 255)
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami		
Wycena kontraktów deweloperskich	544	337
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	( 3 768)	6 244
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego		( 9)
Wycena należności zdyskontowanej	( 4 680)	1 022
Niezrealizowane marże	( 2 810)	( 439)
Rezerwa na odprawy emerytalne	( 15)	1
Wycena aktywów*	12 637	( 1 226)
Znak towarowy	( 974)	6 741
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>5 047</b>	<b>8 240</b>
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>( 2 095)</b>	<b>( 10 133)</b>

\* skorygowane o wpływ aktywów odroczonego na inne całkowite dochody

<b>Nota 13.4 - Odroczonego podatku dochodowego - Bilans</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>		
Różnice kursowe	3	1
Odsetki naliczone - niezapłacone	3 676	4 834
Wycena kontraktów deweloperskich	416	326
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach		16
Środki trwałe w leasingu finansowym		
Wycena nieruchomości	20 451	13 561
Korekta aktywów netto do wartości godziwych		
Niezrealizowane marże	1 071	3 927
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>25 617</b>	<b>22 665</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>		
Rezerwa na koszty	12 006	7 145
Różnice kursowe	376	340
Odsetki naliczone - niezapłacone	976	1 760
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami		
Wycena kontraktów deweloperskich	889	345
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	28 430	32 198
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego		
Wycena należności zdyskontowanej		4 680
Niezrealizowane marże	583	3 393
Rezerwa na odprawy emerytalne	15	30
Wycena aktywów	16 463	6 758
Znak towarowy	5 767	6 741
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>65 504</b>	<b>63 390</b>
<b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>39 888</b>	<b>40 725</b>

<b>Nota 13.5 - Nieujęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i niewykorzystane ulgi podatkowe</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Na dzień bilansowy nie zostały wykazane następujące aktywa z tytułu podatku odroczonego:</b>		
- Niewykorzystane straty podatkowe oraz różnice przejściowe	75 420	12 737
- Niewykorzystane ulgi podatkowe		
<b>Razem</b>	<b>75 420</b>	<b>12 737</b>

## 14. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

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

<b>Nota 14.2 - Działalność zaniechana</b>	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2014
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Aktywa</b>		
Wartości niematerialne		
Należności z tytułu dostaw i usług		
<b>Zobowiązania</b>		
Pozostałe zobowiązania		3 057
<b>Zobowiązania netto przypisane działalności zaniechanej</b>		<b>3 057</b>

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

## 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. Grupa tworzy taki fundusz i dokonuje okresowych odpisów w wysokości odpisu podstawowego. Celem Funduszu jest subsydiowanie działalności socjalnej Spółki, pożyczek udzielonych jej pracownikom oraz pozostałych kosztów socjalnych.

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

Tabele poniżej przedstawiają analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

<b>Nota 15 - Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Środki trwałe wniesione do Funduszu		
Pożyczki udzielone pracownikom	5	6
Środki pieniężne	6	12
Zobowiązania z tytułu Funduszu	(11)	(18)
<b>Saldo po skompensowaniu</b>		
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 Grupy 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 emisje obligacji zamiennych na akcje.

Szczegółowy opis opcji na akcje znajduje się w notce 33.1.

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

<b>Nota 16.1 - Zysk na akcję - podstawowy</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Zysk (strata) netto za okres	(136 425)	18 108
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(152)	(930)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	(136 274)	19 039
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 633 027	32 633 027
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>(4,18)</b>	<b>0,55</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>(0,00)</b>	<b>(0,03)</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>(4,18)</b>	<b>0,58</b>

<b>Nota 16.2 - Zysk na akcję - rozwodniony</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Zysk (strata) netto za okres	( 136 425)	18 108
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	( 152)	( 930)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	( 136 274)	19 039
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje		
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	( 136 425)	18 108
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	( 136 274)	19 039
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje	336 799	226 734
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 969 826	32 859 761
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>( 4,10)</b>	<b>0,55</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>( 0,00)</b>	<b>( 0,03)</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>( 4,09)</b>	<b>0,58</b>

## 17. INNE CAŁKOWITE DOCHODY

<b>Nota 17.1 - Ujawnienie kwot podatku dochodowego odnoszących się do każdego składnika innych całkowitych dochodów</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015</b>			<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>		
	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
Różnice kursowe z przeliczenia	3 260		3 260	( 9 951)		( 9 951)
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		( 3 047)	( 3 047)			
Pozostałe						
<b>Inne całkowite dochody</b>	<b>3 260</b>		<b>213</b>	<b>( 9 951)</b>		<b>( 9 951)</b>

## 18. DYWIDENDY WYPŁACONE

W 2015 roku nie miała miejsca wypłata dywidendy.

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

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

## 19. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na dzień 31.12.2015 r. w Grupa nie posiadała żadnych aktywnych umów leasingu finansowego.

Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych użytkowanych na dzień 31.12.2014 r. na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosiła 127 tys. zł.



**Nota 19.1 - Rzeczowe aktywa trwałe w okresie  
od 01.01.2015 do 31.12.2015**

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Inne środki trwałe	Ogółem
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2015</b>		36	235	270	4	1 051	1 596
<b>Zwiększenia stanu</b>		8	159	1 254	56	5	1 482
Zakup		8	159	1 254		5	1 426
Leasing							
Przeniesienie							
Inne					56		56
<b>Zmniejszenia stanu</b>		(10)	(158)	(287)		(178)	(633)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(10)	(150)	(117)		(178)	(455)
Sprzedaż			(8)	(170)			(178)
Przeniesienie							
Likwidacja							
Inne							
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2015</b>		34	236	1 237	60	878	2 445
<b>Na dzień 01.01.2015</b>							
Wartość brutto		55	1 687	446	4	2 211	4 403
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(19)	(1 453)	(176)		(1 159)	(2 807)
<b>Wartość netto</b>		36	235	270	4	1 051	1 596
<b>Na dzień 31.12.2015</b>							
Wartość brutto		62	1 818	1 315	60	2 193	5 448
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(28)	(1 582)	(78)		(1 315)	(3 003)
<b>Wartość netto</b>		34	236	1 237	60	878	2 445

**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
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2014</b>		24	293	373	34	1 467	2 191
<b>Zwiększenia stanu</b>		75	124	168	(30)	284	621
Zakup		45	115	168		121	449
Leasing							
Przeniesienie		30	9		(30)	163	172
Inne							
<b>Zmniejszenia stanu</b>		(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							
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2014</b>		36	235	271	4	1 087	1 632
<b>Na dzień 01.01.2014</b>							
Wartość brutto		250	1 797	679	34	2 637	5 397
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(226)	(1 504)	(306)		(1 170)	(3 206)
<b>Wartość netto</b>		24	293	373	34	1 467	2 191
<b>Na dzień 31.12.2014</b>							
Wartość brutto		55	1 687	446	4	2 211	4 403
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(19)	(1 453)	(176)		(1 159)	(2 807)
<b>Wartość netto</b>		36	235	270	4	1 051	1 596

## 20. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

<b>Nota 20.1 - Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Bilans otwarcia	580 493	774 256
Zwiększenia stanu (w tym przeliczenie jednostki zagranicznej)	2 839	11 554
Zmniejszenie stanu (sprzedaż)	(13 800)	(85 185)
Reklasyfikacja	(15 644)	(128 381)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(31 622)	8 248
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>522 266</b>	<b>580 493</b>

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.

Zdecydowana większość nieruchomości inwestycyjnych Grupy znajduje się na terenie Polski. Układ geograficzny przedstawia poniższa tabela:

<b>Nota 20.2 - Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Poziom 3</b>	<b>Wartość godziwa na dzień 31.12.2015</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Nieruchomości komercyjne - Kraj	112 640	112 640
Nieruchomości inwestycyjne - Kraj	401 103	401 103
Nieruchomości inwestycyjne - Zagranica (Rosja)	8 523	8 523
<b>Razem</b>	<b>522 266</b>	<b>522 266</b>

	<b>Poziom 3</b>	<b>Wartość godziwa na dzień 31.12.2014</b>
Nieruchomości komercyjne - Kraj	121 767	121 767
Nieruchomości inwestycyjne - Kraj	441 090	441 090
Nieruchomości inwestycyjne - Zagranica (Rosja)	17 635	17 635
<b>Razem</b>	<b>580 493</b>	<b>580 493</b>

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.

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

<b>Nota 20.3 - Nieruchomości komercyjne 31.12.2015</b>	<b>Biurowiec B1</b>	<b>Biurowiec B3</b>	<b>Razem nieruchomości komercyjne</b>
Stopa dyskontowa	9,5%	7,75%	
Okres prognozy w latach	10	10	
Wartość godziwa	34 990	77 650	112 640

<b>Nota 20.4 - Nieruchomości komercyjne 31.12.2014</b>	<b>Biurowiec B1*</b>	<b>Biurowiec B3</b>	<b>Razem nieruchomości komercyjne</b>
Stopa dyskontowa	9,75%	6,75%	
Okres prognozy w latach	10	10	
Wartość godziwa	35 560	86 207	121 767

\* dane przekształcone

Pozostałe nieruchomości inwestycyjne (zlokalizowane na terytorium Polski) stanowią działki gruntu, które wyceniono przy zastosowaniu procedury szacowania opartej o transakcje porównawcze.

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

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

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

Proces wyceny

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

Operaty 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 Grupy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy 489.111 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2014 r. 522.574 tys. zł (dane przekształcone).

Wysokość przychodów z czynszów wygenerowanych przez nieruchomości inwestycyjne wynosiła odpowiednio w latach 2015 i 2014 odpowiednio: 15.734 tys. zł i 15.911 tys. zł.

Wysokość bezpośrednich kosztów operacyjnych powstałych z inwestycji w nieruchomości, które wygenerowały przychody z czynszów wyniosła 5.492 tys. zł, zaś 4.291 tys. zł w 2014 roku.

Wysokość bezpośrednich kosztów operacyjnych powstałych z inwestycji w nieruchomości, które nie wygenerowały przychodów z czynszów wyniosła 1.870 tys. zł w 2015 r., zaś w 2014 r. 2.125 tys. zł.

## 21. AKTYWA NIEMATERIALNE

<b>Nota 21.1 - Aktywa niematerialne w okresie od 01.01.2015 do 31.12.2015</b>	<b>Patenty i licencje</b>	<b>Oprogramowanie komputerowe</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne w budowie</b>	<b>Inne</b>	<b>Ogółem</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>					
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2015</b>	<b>101</b>	<b>385</b>		<b>9</b>	<b>495</b>
Zwiększenia stanu				46	46
Zakup					
Przeniesienie					
Inne				46	46
Zmniejszenia stanu	(40)	(185)		(7)	(232)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości					
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(40)	(185)		(7)	(232)
Przeniesienie					
Inne					
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2015</b>	<b>61</b>	<b>200</b>		<b>48</b>	<b>309</b>
<b>Na dzień 01.01.2015</b>					
Wartość brutto	219	1 297	13	98	1 628
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(118)	(913)	(13)	(89)	(1 133)
<b>Wartość netto</b>	<b>101</b>	<b>385</b>		<b>9</b>	<b>495</b>
<b>Na dzień 31.12.2015</b>					
Wartość brutto	219	1 297	13	144	1 674
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(158)	(1 098)	(13)	(96)	(1 365)
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2015</b>	<b>61</b>	<b>200</b>		<b>48</b>	<b>309</b>

<b>Nota 21.2 - Aktywa niematerialne w okresie od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	<b>Patenty i licencje</b>	<b>Oprogramowanie komputerowe</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne w budowie</b>	<b>Inne</b>	<b>Ogółem</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>					
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2014</b>	<b>65</b>	<b>502</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>581</b>
Zwiększenia stanu	63	79		9	151
Zakup	67	75			142
Przeniesienie	(4)	4			
Inne				9	9
Zmniejszenia stanu	(27)	(196)	(13)	(1)	(237)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości					
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(27)	(196)		(1)	(224)
Przeniesienie					
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2014</b>	<b>101</b>	<b>385</b>		<b>9</b>	<b>495</b>
<b>Na dzień 01.01.2014</b>					
Wartość brutto	156	1 219	13	89	1 477
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(91)	(717)		(88)	(896)
<b>Wartość netto</b>	<b>65</b>	<b>502</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>581</b>
<b>Na dzień 31.12.2014</b>					
Wartość brutto	219	1 297	13	98	1 628
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(118)	(913)	(13)	(89)	(1 133)
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2014</b>	<b>101</b>	<b>385</b>		<b>9</b>	<b>495</b>

Na dzień 31.12.2015 roku:

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

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

### 22.1. SZCZEGÓŁY O ISTOTNYCH WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH I JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH

Podmiotami współkontrolowanymi przez POLNORD SA są:

**FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; 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 niemieszkalnych; 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 niemieszkalnych; 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 niemieszkalnych; 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),

Poniżej zamieszczono szersze informacje na temat działalności jednostek współzależnych:

- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

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

Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. posiada spółki zależne, w których jest właścicielem 100% udziałów: FPP Powsin Sp. z o.o., Osiedle Innova Sp. z o.o., FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.

- Semeko Aquasfera Sp. z o.o.

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

- Stacja Kazimierz Sp. z o.o.

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

Do jednostek stowarzyszonych Grupy zaliczana jest Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom SA.

- 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; zarejstr. w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Budowlana nr 3, 84-110 Kartoszyno).



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 Kartoszynie (woj. pomorskie). Polnord posiada w spółce Korporacja Budowlana Dom SA 31,72% akcji. Polnord wywiera znaczący wpływ na Korporację Budowlaną Dom SA.

Grupa wycenia wszystkie posiadane udziały w jednostkach wspólnie kontrolowanych oraz stowarzyszonych metodą praw własności.

<b>Nota 22.1.1 - Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone wyceniane metodą praw własności 2015</b>	<b>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.</b>	<b>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA</b>	<b>Stacja Kazimierz Sp. z o.o.</b>	<b>Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA</b>	<b>Semeko Aquasfera Sp. z o.o.</b>	<b>GK Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.</b>	<b>GK Korporacja Budowlana Dom SA</b>	<b>Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.</b>	<b>Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SKA</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>										
Aktywa trwałe (długoterminowe)	1		1	246	160	11 573	106 533	1	13	118 528
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	1 195	84	75	58 437	28 794	294 050	35 319	77	11 033	429 063
Zobowiązania długoterminowe (-)	(2)	(2)	(176)	(6)	(2 296)	(105 885)	(3 143)	(105)	(17)	(111 631)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(1 401)	(109)	(6)	(61 375)	(3 828)	(89 908)	(40 908)	(5)	(11 425)	(208 966)
<b>W skład powyższych aktywów i zobowiązań wchodzi:</b>										
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	33	71	65	15 367	703	67 920	2 361	75	2 545	89 140
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych i innych zobowiązań oraz rezerw)	(975)	(107)	(175)			(37 081)	(3 130)	(2)	(8 206)	(49 676)
Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych i innych zobowiązań oraz rezerw)						(94 174)	(9 852)			(104 026)
<b>Wybrane pozycje rachunku zysków i strat</b>										
Amortyzacja				(17)	(4)	(470)			(1)	
Przychody z tytułu odsetek					10	601				
Koszty odsetkowe	(49)	(7)	(8)	(27)	(63)	(1 521)	(277)	(4)	(206)	
Koszty z tytułu podatku dochodowego	(19)									
<b>Razem aktywa netto</b>	<b>(207)</b>	<b>(27)</b>	<b>(107)</b>	<b>(2 698)</b>	<b>22 829</b>	<b>109 831</b>	<b>97 801</b>	<b>(32)</b>	<b>(396)</b>	<b>226 994</b>
Udział w aktywach netto (%)	50%	50%	50%	50%	50%	49%	31,72%	50%	50%	
Udział w aktywach netto (zł)	(104)	(14)	(53)	(1 349)	11 415	53 817	31 022	(16)	(198)	
Eliminacja transakcji ze spółkami Grupy										
<b>Udziały i akcje we wspólnych przedsięwzięciach</b>	<b>(104)</b>	<b>(14)</b>	<b>(53)</b>	<b>(1 349)</b>	<b>11 415</b>	<b>53 817</b>	<b>31 022</b>	<b>(16)</b>	<b>(198)</b>	
Przychody ze sprzedaży	556		3	84	16 645	108 988	134 424		43	260 743
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(111)	(26)	(50)	(2 031)	1 754	4 163	1 541	(33)	(396)	4 811
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej										
Inne całkowite dochody										
<b>Całkowity dochód</b>	<b>(111)</b>	<b>(26)</b>	<b>(50)</b>	<b>(2 031)</b>	<b>1 754</b>	<b>4 163</b>	<b>1 541</b>	<b>(33)</b>	<b>(396)</b>	<b>4 811</b>
Otrzymane dywidendy										

<b>Nota 22.1.2 - Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone wyceniane metodą praw własności 2014</b>	<b>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.</b>	<b>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA</b>	<b>Stacja Kazimierz Sp. z o.o.</b>	<b>Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA</b>	<b>Semeko Aquasfera Sp. z o.o.</b>	<b>GK Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.</b>	<b>GK Korporacja Budowlana Dom SA</b>	<b>Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.</b>	<b>Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SKA</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>										
Aktywa trwałe (długoterminowe)	1		1	258	151	14 034	108 230	1		122 676
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	345	34	33	12 803	38 796	256 231	29 945	1		338 188
Zobowiązania długoterminowe (-)	(427)	(2)	(89)	(529)	(309)	(99 209)	(1 052)			(101 616)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(15)	(33)	(3)	(3 115)	(17 564)	(65 388)	(40 862)	(1)		(126 980)
<b>W skład powyższych aktywów i zobowiązań wchodzi:</b>										
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	108	23	29	2 350	2 462	39 790	1 417		50	46 180
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych i innych zobowiązań oraz rezerw)					(9 586)	(38 937)	(2 320)			(50 843)
Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych i innych zobowiązań oraz rezerw)	(414)		(83)	(513)		(81 925)	(94)			(83 030)
<b>Wybrane pozycje rachunku zysków i strat</b>										
Amortyzacja				6	(2)		(1 562)			(1 558)
Przychody z tytułu odsetek					22	563	116			701
Koszty odsetkowe	(23)		(2)	(13)	(316)	(3 839)	(207)			(4 401)
Koszty z tytułu podatku dochodowego					208	(5 664)	100			(5 356)
<b>Razem aktywa netto</b>	<b>(96)</b>	<b>(1)</b>	<b>(57)</b>	<b>9 417</b>	<b>21 075</b>	<b>105 668</b>	<b>96 261</b>			<b>232 268</b>
Udział w aktywach netto (%)	50%	50%	50%	50%	50%	49%	19,17%			
Udział w aktywach netto (zł)	(48)	0	(29)	4 709	10 538	51 777	18 453			85 401
Eliminacja transakcji ze spółkami Grupy										
<b>Udziały i akcje we wspólnych przedsięwzięciach</b>	<b>(48)</b>	<b>0</b>	<b>(29)</b>	<b>4 709</b>	<b>10 538</b>	<b>51 777</b>	<b>18 453</b>			<b>85 401</b>
Przychody ze sprzedaży				41	20 657	109 271	123 989			253 958
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(65)	(43)	(62)	(715)	(136)	23 180	1 207	(4)		23 366
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej										
Inne całkowite dochody										
<b>Całkowity dochód</b>	<b>(65)</b>	<b>(43)</b>	<b>(62)</b>	<b>(715)</b>	<b>(136)</b>	<b>23 180</b>	<b>1 207</b>			<b>23 366</b>
<b>Otrzymane dywidendy</b>										

### 22.3 ZMIANY W UDZIAŁACH GRUPY W SPÓŁKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

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.

Następnie 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 aktualnie posiada 3.149.189 akcji stanowiących 31,72% w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana Dom SA i w ogólnej liczbie głosów.

W wyniku objęcia akcji Korporacji Budowlanej Dom SA Grupa ujęła w pozycji „Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności” kwotę 9.250 tys. zł.

Zmiany w powiązaniach kapitałowych i udziałach we wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych zostały również opisane w notce 2.2.

### 23. WARTOŚĆ FIRMY

<b>Nota 23 - Wartość firmy</b>	<b>W okresie od 01.01.2015 do 31.12.2015</b>	<b>W okresie od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Wartość firmy z konsolidacji:</b>		
Wartość bilansowa wartości firmy z konsolidacji:		
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	1	1
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	3	3
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	3	3
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	2	2
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	3	3
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	3	3
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	1	1
<b>Razem wartość bilansowa</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
<b>Zmiany wartości firmy z konsolidacji:</b>		
<b>Wartość firmy z konsolidacji na początek okresu</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu dokonanych odpisów		
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu sprzedaży		
<b>Razem wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>16</b>	<b>16</b>

### 24. POŻYCZKI UDZIELONE

<b>Nota 24 - Pożyczki udzielone</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Pożyczki udzielone	67 165	75 341
Inne		
<b>Razem pożyczki udzielone</b>	<b>67 165</b>	<b>75 341</b>

## 25. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)

<b>Nota 25 - Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Akcje/ Udziały w spółkach nienotowanych na giełdzie	34	34
Akcje spółek notowanych na giełdzie		
Inne		
<b>Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)</b>	<b>34</b>	<b>34</b>

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

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

## 26. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

<b>Nota 26 - Należności długoterminowe</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
		<i>dane przekształcone</i>
Roszczenia wobec MPWIK	74 432	74 432
Pozostałe	30 438	17 042
<b>Razem należności długoterminowe</b>	<b>104 870</b>	<b>91 474</b>

## 27. ZAPASY

<b>Nota 27.1 - Zapasy</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Materiały (według ceny nabycia)	268	649
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	291 173	177 745
Produkcja w toku (według wartości netto możliwej do odzyskania)	210 541	167 069
Produkty gotowe:	127 454	135 780
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	144 131	136 808
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	127 454	135 780
Towary	140 343	276 088
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	179 591	314 767
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	140 343	276 088
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>478 606</b>	<b>579 586</b>

Grupa szacuje, że zapasy o wartości 154 mln zł zostaną sprzedane w okresie powyżej 12 miesięcy.

<b>Nota 27.2 - Zapasy brutto i odpis aktualizujący</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Materiały		
Wartość brutto	268	649
Odpis aktualizujący		
Produkcja w toku		
Wartość brutto	280 291	177 745
Odpis aktualizujący	(69 750)	(10 676)
Produkty gotowe:		
Wartość brutto	144 131	136 808
Odpis aktualizujący	(16 677)	(1 029)
Towary		
Wartość brutto	179 826	314 767
Odpis aktualizujący	(39 483)	(38 679)
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>478 606</b>	<b>579 586</b>

<b>Nota 27.3 - Odpisy aktualizujące wartość zapasów</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
		<i>dane przekształcone</i>
<b>Wartość odpisu aktualizującego na BO</b>	<b>50 384</b>	<b>54 550</b>
Utworzenie	80 583	4 555
Rozwiązanie	(4 457)	(1 982)
Wykorzystanie	(600)	(6 740)
<b>Wartość odpisu aktualizującego na BZ</b>	<b>125 909</b>	<b>50 384</b>

W 2015 roku dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów na łączną kwotę 80.583 tys. zł, a w 2014 roku na 4.555 tys. zł. Dokonane odpisy w 2015 roku obejmują przede wszystkim aktualizację wartości zapasów związanych z realizowanymi i przygotowywanymi do realizacji projektami deweloperskimi (co zostało także opisane w nocie 8 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółki Grupy na sfinansowanie projektów deweloperskich są m.in. nieruchomości gruntowe, na których realizowane są te przedsięwzięcia. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy wynosi 210.887 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2014 r. 255.819 tys. zł (dane przekształcone).

Koszty zapasów ujęte w kosztach bieżącego okresu obrachunkowego wynosiły 274.615 tys. zł (140.903 tys. zł za rok 2014).

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

<b>Nota 28 - Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Należności od jednostek powiązanych, w tym:	<b>8 681</b>	<b>3 271</b>
- Należności z tytułu dostaw i usług,	8 679	3 267
- Dochodzone na drodze sądowej		
- Inne	2	4
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	<b>22 271</b>	<b>21 919</b>
- Należności z tytułu dostaw i usług	20 211	19 971
- Dochodzone na drodze sądowej		
- Inne	2 060	1 948

Należności budżetowe		
<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b>30 952</b>	<b>25 190</b>
Odpis aktualizujący należności	37 922	36 266
<b>Należności brutto</b>	<b>68 874</b>	<b>61 456</b>

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

## 29. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne w banku oprocentowane są według zmiennych stóp procentowych.

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

<b>Nota 29.1 - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Środki pieniężne w banku i w kasie	49 834	74 082
Lokaty krótkoterminowe	3 912	6 318
<b>Razem</b>	<b>53 746</b>	<b>80 400</b>

<b>Nota 29.2 - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Środki pieniężne w banku i w kasie	49 834	74 082
Lokaty krótkoterminowe	3 912	6 318
<b>Razem</b>	<b>53 746</b>	<b>80 400</b>
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej		
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem</b>	<b>53 746</b>	<b>80 400</b>

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowią środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych oraz na zakładowym funduszu świadczeń socjalnych.

## 30. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Do aktywów przeznaczonych do sprzedaży zaklasyfikowano biuro zlokalizowane w Warszawie przy ulicy Sikorskiego 11.

## 31. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE

### 31.1. Kapitał podstawowy Jednostki Dominującej

<b>Nota 31.1 - Kapitał podstawowy</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Kapitał akcyjny</b>		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 2 złote każda	356	356
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 2 złote każda	614	614
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 2 złote każda	970	970
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 2 złote każda	1 500	1 500
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 2 złote każda	3 880	3 880
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 2 złote każda	10 000	10 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 2 złote każda	7 951	7 951
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 2 złote każda	1 700	1 700
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 2 złote każda	7 986	7 986
Akcje zwykłe serii M o wartości nominalnej 2 złote każda	670	670
Akcje zwykłe serii L o wartości nominalnej 2 złote każda	242	242
Akcje zwykłe serii K o wartości nominalnej 2 złote każda	361	361
Akcje zwykłe serii N o wartości nominalnej 2 złote każda	3 000	3 000
Akcje zwykłe serii O o wartości nominalnej 2 złote każda	2 532	2 532
Akcje zwykłe serii P o wartości nominalnej 2 złote każda	2 462	2 462
Akcje zwykłe serii Q o wartości nominalnej 2 złote każda	6 478	6 478
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 2 złote każda	564	564
Akcje zwykłe serii R o wartości nominalnej 2 złote każda	14 000	14 000
<b>Razem</b>	<b>65 266</b>	<b>65 266</b>
<b>Akcje zwykłe wyemitowane i w pełni opłacone</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Na początek okresu sprawozdawczego	65 266	65 266
Wyemitowane w okresie sprawozdawczym		
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>65 266</b>	<b>65 266</b>

W okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. nie nastąpiło 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.

#### 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. oraz na dzień publikacji Raportu został przedstawiony w tabeli poniżej:



<b>Nota 31.1.1 Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 31.12.2015 r.</b>	<b>Liczba akcji/głosów [szt.]</b>	<b>Nominalna wartość akcji [zł]</b>	<b>%kapitału /głosów</b>
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%
<b>Ogółem</b>	<b>32.633.027</b>	<b>65.266.054</b>	<b>100,00%</b>

\*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.

### 31.2. Pozostałe kapitały rezerwowe

<b>Nota 31.2 - Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	<b>Kapitał z aktualizacji wyceny</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>Kapitały rezerwowe</b>	<b>Razem</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>				
<b>Na dzień 01.01.2014</b>	<b>(21)</b>	<b>244 198</b>	<b>30 123</b>	<b>274 300</b>
<b>Inne całkowite dochody netto:</b>				
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				
Podatek odroczone z tyt. powyższych korekt				
<b>Pozostałe</b>		<b>22 310</b>		<b>22 310</b>
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego		25 829		25 829
Inne		(3 523)		(3 523)
Opcje menedżerskie		4		4
<b>Na dzień 31.12.2014</b>	<b>(21)</b>	<b>266 508</b>	<b>30 123</b>	<b>296 610</b>
<b>Na dzień 01.01.2015</b>	<b>(21)</b>	<b>266 508</b>	<b>30 123</b>	<b>296 610</b>
<b>Inne całkowite dochody netto:</b>	<b>(3 047)</b>			<b>(3 047)</b>
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				
Podatek odroczone z tyt. powyższych korekt	(3 047)			(3 047)
<b>Pozostałe</b>		<b>(70 366)</b>	<b>285</b>	<b>(70 081)</b>
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego		(70 366)		(70 366)
Korekta prezentacyjna				
Opcje menedżerskie			285	
<b>Na dzień 31.12.2015</b>	<b>(3 068)</b>	<b>196 142</b>	<b>30 408</b>	<b>223 482</b>

### 31.4. Charakter i cel pozostałych kapitałów

Pozostałe kapitały rezerwowe w Grupie powstały przede wszystkim z podziału wypracowanych wyników z lat poprzednich i mogą być wykorzystane zgodnie z przepisami prawa.

**Kapitał rezerwowy z tytułu różnic kursowych**

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

**31.4.1. 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.

**32. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, POŻYCZKI I OBLIGACJE**

W poniższych tabelach zaprezentowano saldo i specyfikację zobowiązań finansowych

<b>Nota 32 - Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki</b>		
<b>KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Obligacje	31 523	85 430
Kredyty w rachunku bieżącym	29 408	
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	9 161	17 473
Kredyty odnawialne		
Inne kredyty i pożyczki		
<b>Razem kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe</b>	<b>70 092</b>	<b>102 903</b>
<b>DŁUGOTERMINOWE</b>		
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Obligacje	240 913	274 254
Kredyty bankowe i pożyczki:	122 957	131 002
<b>Razem kredyty, pożyczki i obligacje długoterminowe</b>	<b>363 870</b>	<b>405 256</b>

## Wykaz kredytów 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
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	66 100	PLN	62 570	3 359	WIBOR 3M + marża	2030-12-31	- hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzytelności z umów sprzedaży i umów ubezp.
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	47 433	PLN	32 491	2 561	WIBOR 3M + marża	2025-04-30	- hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy - weksel własny in blanco i poręczenie wekslowe wspólnika - zastaw rejestrowy na udziałach spółki - klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego spółki - przelew wierzytelności z przyrzeczonej umowy najmu - blokada środków pieniężnych na rachunku
Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.	Bank Polskiej Spółdzielczości SA	16 200	PLN	9 682	3 240	WIBOR 3M + marża	2019-12-31	- hipoteka na zapasach - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - poręczenie - weksel
	<b>Razem</b>	<b>219 733</b>		<b>161 525</b>	<b>38 567</b>			

## 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
Wyszczególnienie [tys. zł]							
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)			
<b>Razem</b>			<b>272 436</b>	<b>31 523</b>			

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

## Wykaz obligacji na dzień 31.12.2014

Rodzaj obligacji	Kwota wyemitowanych obligacji	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część do zapłaty (odsetki)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>							
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 Spółkę Grupy			(905)	(905)			
<b>Razem</b>			<b>359 684</b>	<b>85 430</b>			

### 33. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

#### 33.1. 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 Warrantów, cena emisyjna Akcji wynosi 9,00 zł.

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

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

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.

<b>Nota 33.1 - Programy akcji pracowniczych</b>	<b>W okresie</b>		<b>W okresie</b>	
	<b>od 01.01.2015 do 31.12.2015</b>		<b>od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>	<b>Liczba opcji</b>	<b>ŚWCR w zł</b>	<b>Liczba opcji</b>	<b>ŚWCR w zł</b>
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				
<b>Niezrealizowane na koniec okresu</b>	<b>336 800</b>	<b>-</b>	<b>226 734</b>	<b>-</b>
<b>Opcje na akcje przysługujące na koniec okresu miały następujące ceny realizacji opcji:</b>				
	<b>31.12.2015</b>		<b>31.12.2014</b>	
<b>Data wygaśnięcia</b>	<b>Cena realizacji w zł</b>	<b>Liczba opcji</b>	<b>Cena realizacji w zł</b>	<b>Liczba opcji</b>
31/12/2016	9,00	336 800	9,00	226 734
<b>Założenia do modelu Blacka-Scholesa-Mertona:</b>				
	<b>31.12.2015</b>		<b>31.12.2014</b>	
Przewidywany wskaźnik zmienności (%)	18,06%		18,06%	
Historyczny wskaźnik zmienności (%)	18,06%		18,06%	
Stopa procentowa wolna od ryzyka (%)	3,15%		3,15%	
Spodziewany okres ważności opcji (w latach)	3		3	
Średnia ważona cena akcji (w złotych)	8,32		8,32	
Wartość godziwa 1 warrantu	3,29		0,67	



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

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

<b>Nota 33.2 - Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Zmiany rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych</b>		
Na początek okresu sprawozdawczego	158	153
Koszty bieżącego zatrudnienia	(81)	5
Koszty przeszłego zatrudnienia		
Wypłacone świadczenia		
Zyski/straty aktuarialne		
Odsetki aktuarialne		
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>77</b>	<b>158</b>
<b>Założenia przyjęte przez aktuarium na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązania:</b>		
Stopa dyskontowa (%)	5,93%	5,93%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	3,50%	3,50%
Wskaźnik rotacji pracowników		
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3,50%	3,5%

### 33.3. 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.

## 34. REZERWY

### 34.1. Zmiany stanu rezerw

<b>Nota 34.1 - Rezerwy</b>	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>							
Na dzień 01.01.2015	159	872	2 188	18 910	35 424	167	57 719
Utworzone w ciągu roku obrotowego				13 508	22 026		35 534
Wykorzystane				(611)	(1 725)		(2 336)
Rozwiązanie	(81)	(482)	(774)		(675)		(2 012)
Korekta prezentacyjna							
<b>Na dzień 31.12.2015</b>	<b>78</b>	<b>390</b>	<b>1 414</b>	<b>31 807</b>	<b>55 050</b>	<b>167</b>	<b>88 905</b>
Krótkoterminowe			1 414	31 807	55 050	167	88 438
Długoterminowe	78	390					468

<b>Nota 34.2 - Rezerwy</b>	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>							
<b>Na dzień 01.01.2014</b>	153	804	2 507	15 065	41 399	6 495	66 423
Utworzone w ciągu roku obrotowego	6	68	1 698	4 825	1 846		8 443
Wykorzystane			(2 017)		(5 580)	(4 434)	(12 031)
Rozwiązanie				(266)		(438)	(704)
Reklasyfikacja				(714)	(2 241)	(1 457)	(4 412)
<b>Na dzień 31.12.2014</b>	159	872	2 188	18 910	35 424	167	57 719
Krótkoterminowe			2 188	18 910	35 424	167	56 688
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). Związana 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 związanymi z prowadzonymi sprawami sądowymi wzrostu wartości rezerwy.

Stan rezerw na dzień 31.12.2015 r. z tytułu opłaty głównej wynosił 55.050 tys. zł (35.424 tys. zł na 31.12.2014 r.) a odsetek z tytułu zaległości 31.807 tys. zł (18.910 tys. zł na 31.12.2014r).

Zwiększenie rezerw zostało opisane również w nocie 8 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Nota 35 - 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>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>		
Wobec jednostek powiązanych	7 833	8 061
Wobec jednostek pozostałych	13 066	14 726
<b>Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>	<b>20 899</b>	<b>22 787</b>
<b>Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych</b>		
Podatek VAT	12 254	6 928
Podatek zryczałtowany u źródła	0	
Podatek dochodowy od osób fizycznych	180	136
Pozostałe	127	240
<b>Razem zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych</b>	<b>12 561</b>	<b>7 305</b>
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe</b>		
Zaliczka na poczet sprzedaży aktywów finansowych		
<b>Razem</b>		
<b>Pozostałe zobowiązania</b>		
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	1	
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
Zobowiązania wobec wspólnego przedsięwzięcia		
Inne zobowiązania, w tym:	<b>87</b>	<b>7 498</b>
- Zwrot kwot otrzymanych od kontrahentów		4 320
- Reklasyfikacja z rezerw		3 057
- Pozostałe	86	121
<b>Razem pozostałe zobowiązania</b>	<b>87</b>	<b>7 498</b>
<b>Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:</b>		
Niewykorzystanych urlopów		
Premii		435
Na wynagrodzenie		
Opłata PWU		166
Inne (w tym przyszłe zobowiązania wobec kontrahentów)	5 205	3 012
<b>Razem rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu</b>	<b>5 205</b>	<b>3 613</b>

## Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

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

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

## 36. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

## 37. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

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

### 38. SPRAWY SĄDOWE

Poniżej przedstawiono opis istotnych toczących się postępowań na 31.12.2015 r.:

- **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 Gospodarcze

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 niezawarcia ugody przez strony, postępowanie zostało zakończone, w związku z czym Spółka w dniu 16.09.2013 r. wniosła pozew, w którym domaga się odszkodowania w wysokości 123,0 mln zł (wyliczone na dzień 30.06.2013 r.) – 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 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 wygasłe 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.

- **Postępowanie Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. przeciwko POL – AQUA Sp. z o.o. (dawniej: PRI Pol-Aqua SA) o zapłatę czynszu za najem budynku biurowego oznaczonego symbolem B1**

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

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

Wynajmujący uznał oświadczenie o wypowiedzeniu przez Najemcę umowy za bezskuteczne. W marcu 2014 r. Wynajmujący złożył pozew o zapłatę pięciu wymagalnych czynszów (w kwocie ok. 900.000 zł miesięcznie), które następnie w październiku tego roku rozszerzył o kolejne siedem czynszów.

Obie sprawy (z powództwa Najemcy oraz Wynajmującego) zostały połączone do wspólnego rozpoznania.

Połączone postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie XVI Wydziałem Cywilnym i obejmujące żądania:

- ze strony Najemcy o ustalenie nieistnienia stosunku najmu,
- ze strony Wynajmującego o zapłatę czynszu najmu.

- **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 55.050 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 31.807 tys. zł, co oznacza odpowiednio wzrost o 19.626 tys. zł i 12.897 tys. zł w porównaniu do stanu na 31.12.2014 r.

### 39. 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.

W aktywach warunkowych (w nocie 40) zostały ujęte należności od Urzędu Skarbowego w kwocie 9.772 tys. zł (dotyczące postępowania kontrolnego w zakresie zobowiązań w podatku dochodowym od osób prawnych za lata 1999-2002 oraz podatku od towarów i usług za poszczególne miesiące w latach 2000-2002).

#### 40. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

<b>Nota 40 - Zobowiązania i aktywa warunkowe</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Zobowiązania warunkowe</b>		
Poręczenie spłaty kredytu*		
<b>Razem zobowiązania warunkowe</b>		
<b>Aktywa warunkowe</b>		
Roszczenia odszkodowawcze	182 227	182 227
Roszczenia deliktowe	123 036	123 036
Inne należności warunkowe	46 400	46 400
<b>Razem aktywa warunkowe</b>	<b>351 663</b>	<b>351 663</b>

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

Szczegółowy opis roszczeń deliktowych oraz odszkodowawczych zamieszczono w nocie 38.

#### 41. GWARANCJE I PORĘCZENIA

##### Poręczenia udzielone i otrzymane przez Grupę Kapitałową

W 2014 r. Polnord udzielił poręczenia kredytu spółce Semeko Aquasfera Sp. z o.o. (wspólne przedsięwzięcie), w której Spółka posiada 50% udziałów. Przedmiotowe poręczenie wygasło w 2015 r.

W roku 2015 Polnord nie udzielił żadnych poręczeń. Spółki z Grupy udzieliły poręczeń Polnord oraz innym spółkom z Grupy na zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych, natomiast w 2015 r. nie zostały udzielone poręczenia innym podmiotom niż jednostki zależne.

Zestawienie poręczeń udzielonych i otrzymanych przez Grupę Polnord w 2014 r. innym podmiotom niż jednostki zależne prezentuje poniższa tabela:

<b>Nota 41 Zestawienie udzielonych, otrzymanych poręczeń przez GK Polnord SA w 2014 r.</b>				
<b>Spółka otrzymująca poręczenie</b>	<b>Spółka udzielająca poręczenia</b>	<b>Przedmiot poręczenia</b>	<b>Wysokość poręczenia zgodnie z zadłużeniem (na 31.12.2014 r.) [tys. zł]</b>	<b>Okres</b>
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	Polnord SA	Poręczenie kredytu w Alior Banku w wysokości 11,1 mln zł	9.585,6	14.04.2014-25.09.2015



## 42. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

### 42.1. Transakcje finansowe 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.

<b>Nota 42.1.1 - Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za rok 2015</b>	<b>Podmioty stowarzyszone</b>	<b>Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem</b>	<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>	<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>					
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>					
Przychody ze sprzedaży	84	4 046			4 130
Pozostałe przychody operacyjne	244				244
Przychody finansowe		3 284			3 284
Koszty działalności operacyjnej	(196)				(196)
Pozostałe koszty operacyjne					
Koszty finansowe					
<b>RAZEM</b>	<b>132</b>	<b>7 330</b>			<b>7 462</b>

<b>Nota 42.1.2 - Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za rok 2014</b>	<b>Podmioty stowarzyszone</b>	<b>Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem</b>	<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>	<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>					
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>					
Przychody ze sprzedaży	62	1 132		81	1 276
Pozostałe przychody operacyjne	8				8
Przychody finansowe		3 519		452	3 971
Koszty działalności operacyjnej	14			(440)	(426)
Pozostałe koszty operacyjne					
Koszty finansowe	(11)			(49)	(60)
<b>RAZEM</b>	<b>73</b>	<b>4 651</b>		<b>44</b>	<b>4 769</b>

<b>Nota 42.1.3 - Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.12.2015</b>	<b>Podmioty stowarzyszone</b>	<b>Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem</b>	<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>	<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>					
<b>AKTYWA</b>					
Należności z tytułu dostaw i usług	7 980	701			8 681
Pozostałe należności finansowe					
Pozyczki udzielone		67 165			67 165
Nabyte obligacje					
Pozostałe aktywa krótkoterminowe					
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>7 980</b>	<b>67 865</b>			<b>75 845</b>
<b>PASYWA</b>					
Wyemitowane obligacje					
Otrzymane pożyczki					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 833				7 833
Pozostałe zobowiązania finansowe					
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>7 833</b>				<b>7 833</b>

Nota 42.1.4 - Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2014	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>					
<b>AKTYWA</b>					
Należności z tytułu dostaw i usług		3 267			3 267
Pozostałe należności finansowe					
Pozyczki udzielone		63 704		7 705	71 409
Nabyte obligacje					
Pozostałe aktywa krótkoterminowe					
<b>RAZEM AKTYWA</b>		<b>66 971</b>		<b>7 705</b>	<b>74 676</b>
<b>PASYWA</b>					
Wyemitowane obligacje					
Otrzymane pożyczki					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 061				8 061
Pozostałe zobowiązania finansowe					
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>8 061</b>				<b>8 061</b>

#### 42.2. Znaczący akcjonariusz

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.

#### 42.3. Podmioty powiązane osobowo

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

#### 42.4. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

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

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

W 2015 i 2014 roku w Grupie nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu spółek Grupy.

#### 42.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Nota 42.6 - Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze, w tym:	3 387	2 837
Świadczenia po okresie zatrudnienia		
Pozostałe świadczenia długoterminowe		
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy		
Płatności w formie akcji	275	56
<b>Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadrze kierowniczej</b>	<b>3 662</b>	<b>2 893</b>
Zarząd	3 662	2 893
Rada Nadzorcza	408	233
<b>Razem</b>	<b>4 070</b>	<b>3 126</b>

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

### 43. INSTRUMENTY FINANSOWE

#### 43.1. Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych

Nota 43.1.1 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 koszcie	Poza MSR 39	Ogółem
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>							
Pożyczki udzielone							34
Pozostałe aktywa finansowe	34						34
Należności długoterminowe			104 870				104 870
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			30 952				30 952
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			67 165				67 165
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			53 746				53 746
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>34</b>		<b>256 733</b>				<b>256 767</b>
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje					363 870		363 870
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					20 986		20 986
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					9 161		9 161
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					60 929		60 929
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>					<b>454 947</b>		<b>454 947</b>

Nota 43.1.2 Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2014	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego o koszcie	Poza MSR 39	Ogółem
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>							
Pożyczki udzielone			519				519
Pozostałe aktywa finansowe	34						34
Należności długoterminowe			91 473				91 473
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			23 242			1 948	25 190
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			74 821				74 821
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			80 400				80 400
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>34</b>		<b>298 926</b>			<b>1 948</b>	<b>300 908</b>
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje					405 256		405 256
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					30 285		30 285
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					17 473		17 473
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					85 430		85 430
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>					<b>538 444</b>		<b>538 444</b>

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Grupa 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.

Grupa 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. Grupa 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.

#### 43.2. 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 43.2. Klasy instrumentów finansowych	Stan na 31 grudnia 2015			Stan na 31 grudnia 2014		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
<b>Aktywa</b>						
Udziały i akcje			34			34

#### 43.3. 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 udziały w spółce nienotowanej na aktywnym rynku.

##### Pożyczki i należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zostały szerzej opisane w notach 25 oraz 28, z kolei wartość pożyczek przedstawiono w notce 24 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

##### Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz z tytułu wyemitowanych obligacji zostały szerzej opisane w notce 32 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### 43.4. 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 43.4 Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych za rok 2015	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego o kosztu	Ogółem
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
Przychody/(koszty) z tytułu odsetek			4 444		(18 809)	(14 365)
Zyski/(straty) z tytułu różnic kursowych			(839)			(839)
Rozwiązanie/(utworzenie) odpisów aktualizujących						
Dywidendy otrzymane						
Zyski/(straty) z tytułu wyceny						
Zyski/(straty) ze zbycia/realizacji instrumentów finansowych						
<b>Ogółem</b>			<b>3 604</b>		<b>(18 809)</b>	<b>(15 204)</b>

Nota 43.4 Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych za rok 2014	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego o kosztu	Ogółem
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek			4 836		(26 391)	(21 555)
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych			(4 215)			(4 215)
Rozwiązanie /(utworzenie) odpisów aktualizujących						
Dywidendy otrzymane						
Zyski /(straty) z tytułu wyceny						
Zyski /(straty) ze zbycia /realizacji instrumentów finansowych						
<b>Ogółem</b>			<b>621</b>		<b>(26 391)</b>	<b>(25 770)</b>

#### 44. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

##### 44.1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, obligacje, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy oraz lokowanie krótkoterminowych nadwyżek gotówki. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Grupa nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

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

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

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

##### 44.2. 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.

Klasy instrumentów finansowych, w których powstaje ekspozycja na ryzyko kredytowe, mające odmienną charakterystykę ryzyka kredytowego:

- należności z tytułu dostaw i usług;
- pożyczki udzielone;
- pozostałe należności finansowe;
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty;

Grupa 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym po pomniejszeniu o odpis aktualizujący na nieściągalne należności.

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

<b>Nota 44.2.1 - Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Udzielone pożyczki	67 165	75 340
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	53 746	80 400
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności krótkoterminowe	30 952	25 190
Pozostałe aktywa finansowe	34	34
<b>MAKSYMALNA EKSPOZYCJA NA RYZYKO KREDYTOWE</b>	<b>151 897</b>	<b>180 964</b>

#### Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności

Podstawowa działalność Grupy – działalność Deweloperska – charakteryzuje się w dużym stopniu otrzymywaniem zaliczek od klientów na realizację poszczególnych etapów budowy, co w znacznym stopniu zmniejsza ryzyko kredytowe.

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

Grupa stosuje system bieżącego monitoringu płatności oraz wdrożyło odpowiednie zapisy umowne zwiększające bezpieczeństwo Grupy w tym zakresie.

#### 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:

<b>Nota 44.2.2 - Zmiana stanu odpisów aktualizujących w 2015 roku</b>	<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</b>	<b>Pożyczki udzielone</b>	<b>Obligacje</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>			
Odpis aktualizujący na dzień 01.01.2015	36 266		
Utworzenie odpisów	19 568		
Rozwiązanie odpisów	( 2 055)		
Wykorzystanie odpisów	( 15 857)		
Odpis aktualizujący na dzień 31.12.2015	37 922		
<b>Wartość pozycji przed uwzględnieniem odpisu aktualiz.</b>	<b>68 874</b>		
<b>Wartość pozycji netto (wartość księgowa)</b>	<b>30 952</b>		

Nota 44.2.3 - Zmiana stanu odpisów aktualizujących w 2014 roku	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki udzielone	Obligacje
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>			
Odpis aktualizujący na dzień 01.01.2014	24 828		
Utworzenie odpisów	14 399		
Rozwiązanie odpisów	(420)		
Wykorzystanie odpisów	(2 541)		
Odpis aktualizujący na dzień 31.12.2014	36 266		
<b>Wartość pozycji przed uwzględnieniem odpisu aktualiz</b>	<b>61 456</b>		
<b>Wartość pozycji netto (wartość księgowa)</b>	<b>25 190</b>		

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

#### Lokaty, depozyty, środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Grupa zarządza ryzykiem kredytowym związanym z środkami pieniężnymi poprzez dywersyfikację banków, w których lokowane są nadwyżki środków pieniężnych. Wszystkie podmioty, z którymi Grupa 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.

#### 44.3. Ryzyko związane z płynnością

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

Głównym zadaniem w procesie zarządzania ryzykiem płynności Grupy Kapitałowej Polnord jest planowanie i cykliczne raportowanie płynności Polnord SA. 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 jednostka dominująca prowadzi bieżący monitoring realizacji kowenantów ujętych w umowach o finansowanie oraz ich prognozę w kolejnych okresach. Czynności te pozwalają na określenie zdolności Grupy Kapitałowej Polnord 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 wymagalność zobowiązań finansowych Spółki według daty wymagalności na podstawie umownych niezdykontowanych płatności.

<b>Nota 44.3.1. - Wymagalność zobowiązań finansowych na 31.12.2015</b>	<b>Wartość w sprawozdaniu</b>	<b>Razem płatności</b>	<b>Poniżej 3 miesięcy</b>	<b>Od 3 do 12 miesięcy</b>	<b>Od 1 roku do 5 lat</b>	<b>Powyżej 5 lat</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
Kredyty i pożyczki	161 526	161 526	2 177	6 568	80 547	72 234
Wyemitowane obligacje	272 436	276 781		32 643	244 138	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	20 986	20 987	20 706	235	45	
Instrumenty pochodne						
<b>RAZEM</b>	<b>454 948</b>	<b>459 293</b>	<b>22 884</b>	<b>39 446</b>	<b>324 730</b>	<b>72 234</b>

<b>Nota 44.3.2. - Wymagalność zobowiązań finansowych na 31.12.2014</b>	<b>Wartość w sprawozdaniu</b>	<b>Razem płatności</b>	<b>Poniżej 3 miesięcy</b>	<b>Od 3 do 12 miesięcy</b>	<b>Od 1 roku do 5 lat</b>	<b>Powyżej 5 lat</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
Kredyty i pożyczki	148 475	148 475	629	14 005	50 673	83 168
Wyemitowane obligacje	359 684	364 905	3 755	85 750	275 400	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	30 286	30 286	22 345	7 482	459	
Instrumenty pochodne						
<b>RAZEM</b>	<b>538 444</b>	<b>543 665</b>	<b>26 729</b>	<b>107 237</b>	<b>326 532</b>	<b>83 168</b>



#### 44.4. Ryzyko rynkowe

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

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

- ryzyko stopy procentowej;
- ryzyko walutowe;

Na potrzeby analizy wrażliwości na zmiany czynników ryzyka rynkowego Grupa wykorzystuje metodę analizy scenariuszowej. Grupa 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 Grupy. Przedmiotem analizy zostały objęte wyłącznie te pozycje, które spełniają definicję instrumentów finansowych zgodnie z MSSF.

W analizie wrażliwości na ryzyko stopy procentowej Grupa 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 Grupa 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.

##### 44.4.1 Ryzyko stopy procentowej

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

Oprocentowanie kredytów i obligacji zamieszczono w nocie 32.

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

#### Ryzyko stopy procentowej – analiza wrażliwości

Grupa 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 44.4.1.3 - 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
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>				
Obligacje, bony skarbowe oraz inne dłużne papiery wartościowe				
Pożyczki udzielone	67 165	50 502	253	(253)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	53 746			
Wyemitowane obligacje	(272 436)	(276 781)	(1 384)	1 384
Kredyty i pożyczki	(132 118)	(132 118)	(661)	661
Kredyty w rachunku bieżącym	(29 408)	(29 408)	(147)	147
<b>Zmiana zysku brutto</b>	<b>(313 051)</b>	<b>(387 804)</b>	<b>(1 939)</b>	<b>1 939</b>

Nota 44.4.1.4 - 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
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>				
Obligacje, bony skarbowe oraz inne dłużne papiery wartościowe				
Pożyczki udzielone	75 340	58 207	291	(291)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	80 400			
Wyemitowane obligacje	(359 684)	(359 684)	(1 798)	1 798
Kredyty i pożyczki	(148 475)	(148 475)	(742)	742
Kredyty w rachunku bieżącym				
<b>Zmiana zysku brutto</b>	<b>(352 418)</b>	<b>(449 951)</b>	<b>(2 250)</b>	<b>2 250</b>

#### 44.4.2 Ryzyko walutowe

Niektóre transakcje gospodarcze zawarte są w walutach innych, niż PLN, co powoduje narażenie na ryzyko kursowe. Niemniej, ze względu na niewielką wartość transakcji zawieranych w walutach innych niż PLN ryzyko walutowe jest znikome.

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

Nota 44.4.2.1 ekspozycja na ryzyko walutowe	Łączna wartość bilansowa w PLN	Stan na 31.12.2015					
		EUR		RUB		USD	
		w walucie	w PLN	w walucie	w PLN	w walucie	w PLN
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>							
<b>Aktywa finansowe</b>							
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności	30 952						
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	53 746			411	22		
Pożyczki udzielone	67 165						
<b>Razem</b>	<b>151 863</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>411</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zobowiązania finansowe</b>							
Kredyty, pożyczki oraz wyemitowane obligacje	433 960						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20 986			22	1		
Zobowiązania z tytułu nabycia środków trwałych oraz aktywów niematerialnych							
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego							
<b>Razem</b>	<b>454 947</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Pozycja walutowa netto</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>389</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Nota 44.4.2.2 ekspozycja na ryzyko walutowe	Łączna wartość bilansowa	Stan na 31.12.2014					
		EUR		RUB		USD	
		w walucie	w PLN	w walucie	w PLN	w walucie	w PLN
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>							
<b>Aktywa finansowe</b>							
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności finansowe	25 190					14	49
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	80 400	3	13	7 018	422		
Pożyczki udzielone	75 340			-	6 514	17	60
<b>Razem</b>	<b>180 930</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	<b>7 018</b>	<b>6 936</b>	<b>31</b>	<b>109</b>
<b>Zobowiązania finansowe</b>							
Kredyty, pożyczki oraz wyemitowane obligacje	508 159						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	81 713	764	3 057	130	8		
Zobowiązania z tytułu nabycia środków trwałych oraz aktywów niematerialnych	52						
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego							
<b>Razem</b>	<b>589 924</b>	<b>764</b>	<b>3 057</b>	<b>130</b>	<b>8</b>		
<b>Pozycja walutowa netto</b>		<b>(761)</b>	<b>(3 044)</b>	<b>6 888</b>	<b>6 928</b>	<b>31</b>	<b>109</b>

#### 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.

#### 44.5. Rachunkowość zabezpieczeń

W roku 2015 r. oraz w 2014 r. Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

### 45. RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może kreować politykę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W okresie zakończonym 31.12.2015 r. oraz 31 grudnia 2014 r. nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Struktura kapitałowa Grupy obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty (ujawnione w nocie nr 32), środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe, zysk zatrzymany i udziały niedające kontroli (ujawnione odpowiednio w notach 29 oraz 31).

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

<b>Nota 45.1 - Zarządzanie ryzykiem kapitałowym</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz zobowiązania z tytułu emisji papierów dłużnych	433 960	508 159
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	( 53 746)	( 80 400)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>380 214</b>	<b>427 759</b>
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	727 052	862 979
Kapitał i zadłużenie netto	1 107 266	1 290 738
<b>Wskaźnik dźwigni (%)</b>	<b>34,3%</b>	<b>33,1%</b>

Wskaźnik dźwigni na dzień 31.12.2015 r. był porównywalny do ubiegłego roku.

#### 46. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Zatrudnienie w Grupie kształtowało się następująco:

<b>Note 46 - Struktura zatrudnienia</b>	<b>Stan na 31.12.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
Zarząd Jednostki	2	2
Pion Finansowo-Administracyjny	54	49
Pion Deweloperski	10	14
<b>Razem</b>	<b>66</b>	<b>65</b>

#### 47. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Rada Nadzorcza Spółki Dominującej 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 Dominującej 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 SA również korzystał z usług tej spółki audytorskiej, która to spółka świadczyła usługi audytorskie, na podstawie umowy z dnia 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 wyniosło 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. 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.

#### 48. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym 31.12.2015 r. do dnia publikacji niniejszego skonsolidowanego 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 SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES  
OD DNIA 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2015 ROKU

Gdynia, dnia 21.03.2016 r.

### OŚWIADCZENIE

Zgodnie z § 92 ust.1 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19.02.2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, Zarząd POLNORD SA oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej POLNORD oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej POLNORD zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

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

**Dariusz Krawczyk****Jerzy Kamiński****Jerzy Kotkowski****Prezes Zarządu****Członek Zarządu****Członek Zarządu**

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

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

**SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK OBROTOWY 2015**

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

## SPIS TREŚCI

<b>OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....</b>	<b>3</b>
<b>RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A. ZA ROK OBROTOWY 2015 .....</b>	<b>6</b>
<b>I. INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>6</b>
1. Dane identyfikujące badaną Spółkę Dominującą.....	6
2. Struktura Grupy Kapitałowej .....	6
3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy.....	8
4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie.....	8
5. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki Dominującej .....	8
<b>II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ.....</b>	<b>10</b>
<b>III. INFORMACJE SZCZEGÓLWE .....</b>	<b>11</b>
1. Informacje na temat badanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	11
2. Dokumentacja konsolidacyjna .....	11
3. Uzasadnienie wydanej opinii.....	12
4. Kompletność i poprawność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.....	12
<b>IV. UWAGI KOŃCOWE.....</b>	<b>13</b>

### **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY 2015**

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

### **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY 2015**

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

### Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Polnord S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord S.A. (zwanej dalej „Grupą Kapitałową”), w której jednostką dominującą jest Polnord S.A. (zwana dalej „Spółką Dominującą”) z siedzibą w Gdynia przy ul. Śląskiej 35/37. Na sprawozdanie to składają się: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

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

Zarząd Spółki Dominującej oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1995 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „Ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności skonsolidowanego sprawozdania finansowego z przyjętymi przez Grupę Kapitałową zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

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

Z wyjątkiem kwestii opisanych w paragrafie poniżej, badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę Dominującą oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jak opisano w nocie „7 Korekta Błędu” Dodatkowych Informacji i Objasnień Spółka Dominująca poinformowała o dokonaniu ponownej weryfikacji operatów szacunkowych stanowiących podstawę ujmowania w księgach wartości gruntów i budynków w latach ubiegłych, a w konsekwencji dokonaniu korekty wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 177.529 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 na dzień 31 grudnia 2015 roku będące podstawą wyceny gruntów i budynków były sporządzone przez różnych niezależnych rzeczoznawców. Pomędzy wycenami nieruchomości na dzień 31 grudnia 2014 roku i dzień 31 grudnia 2015 roku zauważyliśmy istotne różnice w przyjętych założeniach.

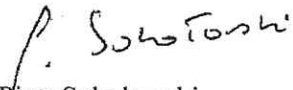
Dodatkowo Spółka Dominująca w oparciu otrzymaną analizę prawną dokonała odpisu aktualizującego wartość należności handlowych w kwocie 12.240 tys. zł w ciężar wyników lat ubiegłych, przekształcając odpowiednio dane porównawcze.

Nie otrzymaliśmy wystarczających wyjaśnień i informacji dotyczących odmiennych założeń będących podstawą dokonania ponownych wycen nieruchomości inwestycyjnych i zapasów oraz odpisanej należności, w tym korekt błędów z lat ubiegłych. W konsekwencji nie wypowiadamy się co do wartości nieruchomości inwestycyjnych, skorygowanych zapasów na dzień 31 grudnia 2015 roku jak i poprawności kwoty korekt ujętych w ciężar lat ubiegłych.

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

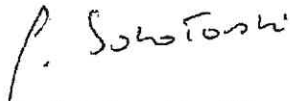
- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, 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,
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Spółkę Dominującą oraz jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2015 jest kompletne w rozumieniu art. 59 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 2015 r. poz. 133), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego 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 SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.  
ZA ROK OBROTOWY 2015**

## **I. INFORMACJE OGÓLNE**

### **1. Dane identyfikujące badaną Spółkę Dominującą**

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

Spółka Dominująca prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej. Spółka Dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000051271.

Spółka Dominująca działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Kapitał zakładowy Spółki Dominującej według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 65.266.055,00 zł i dzielił się na 32.633.027 akcji o wartości nominalnej 2 zł każda.

W skład Zarządu Spółki Dominującej 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. Struktura Grupy Kapitałowej**

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2015 roku objęte zostały następujące spółki:

- a) Spółka Dominująca – Polnord S.A.

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Spółki Dominującej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku. W wyniku przeprowadzonego badania wydaliśmy w dniu 21 marca 2016 roku opinię z zastrzeżeniem.



## b) Spółki objęte konsolidacją metodą pełną:

Nazwa i siedziba Spółki	Udział w kapitale (w %)	Podmiot przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego i rodzaj wydanej opinii	Dzień bilansowy konsolidowanej jednostki
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	100%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2015
Polnord - Apartamenty Sp. z o.o.	100%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2015
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	100%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2015
Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.	100%	Nie badano	31 grudnia 2015
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	100%	Nie badano	31 grudnia 2015
Polnord Gdynia Brama Sopotka Sp. z o.o.	100%	Nie badano	31 grudnia 2015
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	100%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2015
Wilanów Office Park - budynek B1 Sp. z o.o.	100%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2015
Wilanów Office Park - budynek B3 Sp. z o.o.	100%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2015
Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	100%	Nie badano	31 grudnia 2015
Polnord Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna	100%	Nie badano	31 grudnia 2015
Polnord Spółka Akcyjna Finanse Spółka jawna	100%	Nie badano	31 grudnia 2015
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	100%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2015
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	100%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2015
Stroj Dom ZSA (Rosja)	100%	Nie badano	31 grudnia 2015
SPV 1 Sp. z o.o.	100%	Nie badano	31 grudnia 2015

## c) Spółki objęte konsolidacją metodą praw własności:

Nazwa i siedziba Spółki	Udział w kapitale (w %)	Podmiot przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego i rodzaj wydanej opinii	Dzień bilansowy konsolidowanej jednostki
Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	50%	Nie badano	31 grudnia 2015
Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	50%	Nie badano	31 grudnia 2015
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	50%	Nie badano	31 grudnia 2015
Stacja Kazimierz I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	50%	Nie badano	31 grudnia 2015
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	50%	Nie badano	31 grudnia 2015
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SKA	50%	Nie badano	31 grudnia 2015
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	50%	Nie badano	31 grudnia 2015

Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	49%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2015
FPP Powsin Sp. z o.o. (udział pośredni przez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.)	49%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2015
Osiedle Innowa Sp. z o.o. (udział pośredni przez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.)	49%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2015
FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o. (udział pośredni przez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.)	49%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2015
Korporacja Budowlana Dom SA	31,72%	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., opinia bez zastrzeżeń	31 grudnia 2015

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

Działalność Grupy Kapitałowej w 2014 roku zamknęła się zyskiem netto w wysokości 20.457 tys. zł. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej 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 zatwierdzające skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2014 odbyło się w dniu 30 czerwca 2015 roku.

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

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

Wyboru podmiotu uprawnionego dokonała Rada Nadzorcza Spółki Dominującej. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 31 lipca 2015 roku, zawartej pomiędzy Spółką Dominującą a firmą Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II 19, wpisaną na prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 73. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Piotr Sokołowski (nr ewidencyjny 9752) w siedzibie Spółki Dominującej w dniach, od 22 do 26 lutego 2016 roku, od 7 do 11 marca 2016 roku oraz poza siedzibą Spółki Dominującej do dnia wydania niniejszej opinii.

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. nr 77, poz. 659 z późniejszymi zmianami) do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.

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

Nie otrzymaliśmy wystarczających wyjaśnień i informacji dotyczących odpisanej należności oraz 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, skorygowanych zapasów na dzień 31 grudnia 2015 roku jak i poprawności kwoty korekt ujętych w ciężar lat ubiegłych.

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

## II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

<u>Podstawowe dane finansowe pochodzące z rachunku zysków i strat</u> (w tys. zł)	<u>2015</u>	<u>2014*</u>
Przychody ze sprzedaży	250.592	183.188
Koszty działalności operacyjnej	(305.705)	(169.553)
Wynik na działalności operacyjnej	(118.786)	21.407
Zysk (strata) netto	(136.425)	18.108
 <u>Podstawowe dane finansowe pochodzące ze sprawozdania z sytuacji finansowej (w tys. zł)</u>		
Zapasy	478.605	579.587
Należności z tytułu dostaw i usług	28.838	23.238
Aktywa obrotowe	642.730	770.282
Suma aktywów	1.402.941	1.568.701
Kapitał (fundusz) własny	727.052	862.979
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym krótkoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne)	311.552	298.898
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	20.899	22.787
Suma zobowiązań i rezerw na zobowiązania	675.889	705.722
 <u>Wskaźniki rentowności i efektywności</u>		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
– rentowność sprzedaży	-47%	12%
– rentowność netto kapitału własnego	-16%	2%
– wskaźnik rotacji majątku	0,18	0,12
– wskaźnik rotacji należności w dniach	37	74
– wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	26	60
– wskaźnik rotacji zapasów w dniach	623	1.049
 <u>Płynność/Kapitał obrotowy netto</u>		
– stopa zadłużenia	48%	45%
– stopień pokrycia majątku kapitałem własnym	52%	55%
– kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	331.178	471.384
– wskaźnik płynności	2,06	2,58
– wskaźnik podwyższonej płynności	0,53	0,64

\* 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 wskaźników rotacji należności w dniach, rotacji zobowiązań i zapasów w dniach,
- wzrost poziomu zadłużenia przy jednoczesnym spadku stopnia pokrycia majątku kapitałem własnym,
- spadek kapitału obrotowego netto,
- spadek wskaźnika płynności,
- spadek wskaźnika podwyższonej płynności.

### III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

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

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

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku, które po stronie aktywów oraz po stronie kapitałów własnych i zobowiązań wykazuje sumę 1.402.941 tys. zł,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujący stratę netto w kwocie 136.425 tys. zł,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujące ujemny całkowity dochód ogółem w kwocie 136.213 tys. zł,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 135.928 tys. zł,
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 26.654 tys. zł,
- informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Badanie objęło okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku i polegało głównie na:

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

#### 2. Dokumentacja konsolidacyjna

Spółka Dominująca przedstawiła dokumentację konsolidacyjną obejmującą:

- sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym,
- sprawozdania finansowe jednostek podporządkowanych dostosowane do zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy konsolidacji,
- sprawozdania finansowe jednostek podporządkowanych przeliczane na walutę polską,
- korekty i wyłączenia dokonywane w celu konsolidacji, niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- obliczenia wartości godziwej aktywów netto jednostek podporządkowanych,
- obliczenia wartości firmy oraz zysku z tytułu okazyjnego nabycia, jak również odpisów wartości firmy z tytułu utraty wartości,
- obliczenia różnic kursowych z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek podporządkowanych, wyrażonych w walutach obcych.

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

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

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

### **3. Uzasadnienie wydanej opinii**

Jak opisano w nocie „7 Korekta Błędu” Dodatkowych Informacji i Objasnień Spółka Dominująca poinformowała o dokonaniu ponownej weryfikacji operatów szacunkowych stanowiących podstawę ujmowania w księgach wartości gruntów i budynków w latach ubiegłych, a w konsekwencji dokonaniu korekty wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 177.529 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 na dzień 31 grudnia 2015 roku będące podstawą wyceny gruntów i budynków były sporządzone przez różnych niezależnych rzeczoznawców. Pomiędzy wycenami nieruchomości na dzień 31 grudnia 2014 roku i dzień 31 grudnia 2015 roku zauważyliśmy istotne różnice w przyjętych założeniach.

Dodatkowo Spółka Dominująca w oparciu otrzymaną analizę prawną dokonała odpisu aktualizującego wartość należności handlowych w kwocie 12.240 tys. zł w ciężar wyników lat ubiegłych, przekształcając odpowiednio dane porównawcze.

Nie otrzymaliśmy wystarczających wyjaśnień i informacji dotyczących odmiennych założeń będących podstawą dokonania ponownych wycen nieruchomości inwestycyjnych i zapasów oraz odpisanej należności, w tym korekt błędów z lat ubiegłych. W konsekwencji nie wypowiadamy się co do wartości nieruchomości inwestycyjnych, skorygowanych zapasów na dzień 31 grudnia 2015 roku jak i poprawności kwoty korekt ujętych w ciężar lat ubiegłych.

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

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

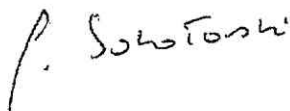
Spółka Dominująca sporządziła dodatkowe informacje i objaśnienia w postaci not tabelarycznych do poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz opisów słownych zgodnie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

Zarząd Spółki Dominującej sporządził i załączył do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2015. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane przez art. 59 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2015 r. poz. 133). Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

#### **IV. UWAGI KOŃCOWE**

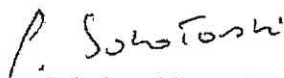
##### Oświadczenia Zarządu

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



Piotr 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