



POLNORD SA

RAPORT ROCZNY

ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROKU

ZAWIERAJĄCY

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

GDYNIA, 21.03.2017 R.

NA RAPORT ROCZNY SKŁADA SIĘ:

- A. LIST PREZESA ZARZĄDU
- B. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI POLNORD SA W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO 31 GRUDNIA 2016 ROKU
- C. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO 31 GRUDNIA 2016 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
- D. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO POLNORD SA ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO 31 GRUDNIA 2016 ROKU
- E. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH
- F. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO POLNORD SA ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO 31 GRUDNIA 2016 ROKU

A. LIST PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu Polnord SA przedstawiam Państwu Skonsolidowany Raport Roczny Grupy Kapitałowej Polnord SA za rok 2016. Był to pierwszy etap realizacji Strategii Grupy na lata 2016-2019. Już na wstępie pragnę z pełnym przekonaniem zauważyć, iż struktura wypracowanych wyników finansowych a także obecny kształt działań naszej organizacji mogą być traktowane jako potwierdzenie racjonalności i efektywności owej Strategii.

W 2016 roku Grupa Kapitałowa Polnord SA osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 176.745 tys. zł. Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 44.280 tys. zł. Głównym, stanowiącym 92,8 % źródłem przychodów Grupy jest sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych. Od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku spółki Grupy sprzedały netto 1024 lokale (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy). Do sprzedaży wprowadzono 11 projektów, w ramach których wybudowanych zostanie 962 lokali w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Trójmieście, Olsztynie, Szczecinie i Wrocławiu o łącznej powierzchni ponad 54.550 m².

Działaniom Grupy Kapitałowej Polnord SA sprzyjało otoczenie rynkowe. Rok 2016 był bowiem kolejnym dobrym okresem dla rynku mieszkaniowego, zwłaszcza w najważniejszych aglomeracjach miejskich. W Warszawie, Wrocławiu, Trójmieście, Łodzi, Krakowie i Poznaniu sprzedano łącznie 62 tys. lokali, co stanowi istotny wzrost w stosunku do roku 2015 (o ponad 19 %) i bardzo poważny w stosunku do roku 2014 (o 44 %). Dynamicznie rosnąca sprzedaż przy jednocześnie relatywnie niewielkiej zmianie wielkości oferty najlepiej świadczy o wyraźnym wzroście popytu, stymulowanego m.in. poprzez niskie stopy procentowe czy inwestowanie w mieszkania na wynajem.

Wiele wskazuje na to, że w 2017 roku pozytywne tendencje rynkowe co do zasady się utrzymają. Prowadzone obecnie przez Grupę Kapitałową Polnord SA prace zmierzają więc do uruchomienia i sprzedaży nowych projektów, przy jednoczesnej dalszej optymalizacji kosztów działalności Grupy a także dostosowywania jej struktury i procesów do nowych wyzwań. Konsekwentnie realizujemy w ten sposób Strategię przyjętą i wdrożoną do realizacji uchwałą Zarządu Polnord SA z 21 marca 2016 roku. Zakłada ona koncentrację działalności na terenie dynamicznie rozwijających się aglomeracji miejskich, przede wszystkim Warszawy i Trójmiasta, wzrost rentowności poprzez wprowadzanie do sprzedaży nowych inwestycji deweloperskich a także racjonalne obniżanie zadłużenia do roku 2019. Ambitnym, acz wyprowadzonym z racjonalnie zdefiniowanych przesłanek celem przewidzianym w Strategii jest osiągnięcie w 2019 roku przychodów na poziomie przekraczającym 500 mln złotych a także rocznej sprzedaży lokali w ilości nie niższej niż 1.500 sztuk. Zamiarem Spółki jest także powrót do wypłacania dywidendy, począwszy od wyników za 2018 rok.

Stabilna pozycja Grupy Kapitałowej Polnord SA to zasługa jej kompetentnych, pełnych zaangażowania Pracowników, którym pragnę podziękować za trud włożony w budowanie wartości Spółki. Akcjonariuszom i Klientom dziękuję za zaufanie, zaś Członkom Rady Nadzorczej za wsparcie w kluczowym dla naszej organizacji czasie. Dziś razem świętujemy czterdziestolecie Spółki, podkreślając wartość tradycji, jakości, dobrych praktyk i trwałych relacji wiodącego polskiego dewelopera, jakim jest Polnord.

Dariusz Krawczyk

Prezes Zarządu

**B. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI POLNORD SA ZA OKRES
OD DNIA 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROK**

SPIS TREŚCI

I	INFORMACJE OGÓLNE	8
1	WPROWADZENIE – INFORMACJE O SPÓŁCE	8
2	OTOCZENIE RYNKOWE	9
3	STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	11
4	WYBRANE DANE FINANSOWE I OPERACYJNE	11
5	POLITYKA DYWIDENDY	12
6	SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	12
7	WŁADZE SPÓŁKI	15
8	WYNAGRODZENIE I NAGRODY PIENIĘŻNE WYPŁACONE, NALEŻNE ZARZĄDOWI I RADZIE NADZORCZEJ SPÓŁKI	20
9	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	21
II	DZIAŁALNOŚĆ POLNORD SA	25
1	PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	25
2	UZALEŻNIENIE POLNORD SA OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	25
III	INFORMACJE FINANSOWE	26
1	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	26
2	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	27
3	KOMENTARZ DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	28
4	RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	28
5	CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	28
6	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	29
IV	POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	29
1	INNE ISTOTNE WYDARZENIA W 2016 R.	29
2	TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	31
3	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	37
4	ZADŁUŻENIE POLNORD SA	38
5	INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	39
6	INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALEŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA	39
7	INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK	39
8	OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	40
9	INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH	40
10	INFORMACJE O ODDZIAŁACH	40
11	INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	40
12	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ SPÓŁKĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	40
13	INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	41
14	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	42

V OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO**43**

1. ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCA, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY	43
2. ZAKRES, W JAKIM SPÓŁKA ODSTĄPIŁA OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYN TYCH ODSTĄPIENIA	43
3. SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA	47
4. SKŁAD OSOBOWY, JEGO ZMIANY W OKRESIE I ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW	49
5. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	52
6. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE ZNACZNE PAKIETY AKCJI	53
7. POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE	55
8. OGRANICZENIA ODNOŚNIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU, TAKICH 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 POSIADACZY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	55
9. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI	55
10. ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI	56

I INFORMACJE OGÓLNE

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

Określenie „Raport” odnosi się do niniejszego Raportu rocznego Polnord SA za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., zaś „Sprawozdanie Zarządu” dotyczy Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Polnord SA w okresie od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 r., a „Sprawozdanie finansowe” oznacza sprawozdanie finansowe Polnord SA za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

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

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

Ponadto, Sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe Polnord SA oraz ujmuje aktywa finansowe, przychody i koszty Polnord SA Finanse SJ za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 r. i okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2015 r. i za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r., jak i na dzień 01.01.2015 r. Zmiana prezentacyjna w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Polnord SA nastąpiła w 2014 roku. Zgodnie z przeprowadzoną przez Spółkę analizą aportu aktywów (pożyczek udzielonych) przez Polnord SA do Polnord SA Finanse SJ pod kątem ujęcia zgodnie z MSR 39 (par. 20), w momencie przekazania aktywów nie nastąpiła utrata kontroli nad tymi aktywami przez Polnord SA. W związku z powyższym, pożyczki te i związane z nimi korzyści powinny w dalszym ciągu być prezentowane w sprawozdaniu finansowym Polnord SA. Spółka Polnord SA Finanse SJ weszła w skład Grupy Kapitałowej Polnord w roku 2013.

Spółka Polnord SA Finanse SJ pełni funkcję centrum finansowania Grupy Kapitałowej Polnord, tj. udziela pożyczek spółkom z Grupy i optymalizuje przepływy finansowe pomiędzy nimi. Dla uzyskania pełnego obrazu działalności Polnord SA, niniejszy Raport winien być analizowany łącznie ze Skonsolidowanym Raportem Rocznym za 2016 r.

1 Wprowadzenie – informacje o Spółce

Polnord SA jest jedną z najbardziej doświadczonych w Polsce firm na rynku budowlanym i deweloperskim. Spółka powstała w 1977 roku jako generalny wykonawca eksportu budownictwa. W 1988 roku przyjęła nazwę Polnord. W 1999 roku wprowadzono akcje Spółki do obrotu na parkiecie głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Aktualnie Spółka wchodzi w skład indeksu sWIG80 oraz WIG-Nieruchomości.

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, D oraz bud. F przy ul. Kazachskiej (łącznie 645 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-IV” (576 lokali); „Dwa Tarasy” Etap I (162 lokale), Etap II (172 lokale);
- Gdynia: „Brama Sopocka I” (54 lokale);
- Olsztyn: „Osiedle Tęczowy Las” bud. 1-5 (436 lokali) oraz bud. 6 (149 lokali);
- Łódź: „City Park” Etap I-III (235 lokali); „City Park” Etap IV bud. A5 (94 lokale);
- Szczecin: „Ku Słońcu” Etap I, II (bud. 1, 2) (539 lokali);
- Polnord jest również podmiotem odpowiedzialnym za realizację kompleksu biurowego „Wilanów Office Park”, w ramach którego zrealizowane zostały dwa nowoczesne budynki biurowe o łącznej powierzchni 17.290 m².

Na koniec 2016 roku Polnord, poprzez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane, był w trakcie realizacji 20 projektów mieszkaniowych, w ramach których zostanie wybudowanych 1.947 mieszkań, o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 104.000 m².

W okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały netto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych):

- 1242 lokali (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- 1024 lokale (dane ważne udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym Grupy za okres od 1 stycznia 2016r. do 31 grudnia 2016 r. wyniosła 843 szt. (dane ważne udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

W całym 2016 roku Grupa uruchomiła łącznie 11 inwestycji, z których 10 stanowi kolejne etapy już realizowanych projektów. Nowe projekty będą realizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Trójmieście, Olsztynie, Szczecinie i Wrocławiu. Projekty uruchomione w 2016 roku stworzyły potencjał do rozszerzenia oferty o 960 lokali o łącznej powierzchni PUM wynoszącej blisko 54.550 m² (dane ważne udziałem Polnord S.A.).

2 Otoczenie rynkowe

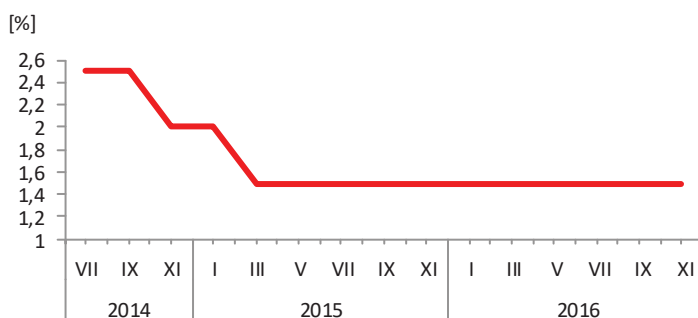
Rok 2016 to kolejny dobry rok dla rynku mieszkaniowego w Warszawie, Wrocławiu, Trójmieście, Łodzi, Krakowie i Poznaniu. W całym 2016 roku sprzedano blisko 62 tys. lokali co stanowi wzrost o ponad 19% w stosunku do 2015 roku

oraz o 44% w stosunku do 2014 roku. Ponadto w 2016 roku wprowadzono do sprzedaży 65 tys. lokali co w porównaniu do 2015 roku stanowi wzrost o ponad 25%, zaś w stosunku do 2014 roku o ponad 36%.

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

- (i) niskie stopy procentowe (kredytów hipotecznych i lokat terminowych),
- (ii) stabilne ceny lokali,
- (iii) oferta dostosowana do potrzeb nabywców,
- (iv) rachunki powiernicze, zapewniające poczucie bezpieczeństwa nabywcom,
- (v) inwestowanie w mieszkania na wynajem
- (vi) wyczerpanie środków na dopłaty z puli na 2016 r. w programie MdM.

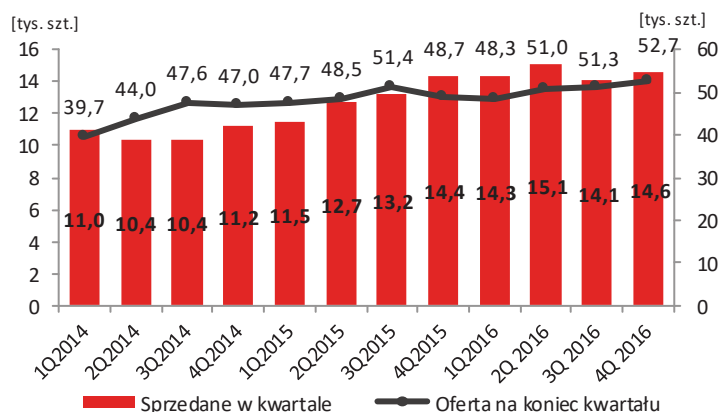
Wykres 1. Stopa referencyjna NBP w okresie od 30.07.2014 r. do 31.12.2016 r.



Źródło: NBP

z końcem poprzedniego roku oferta wzrosła nieznacznie we wszystkich wskazanych lokalizacjach z wyjątkiem Wrocławia. Obserwowane od ponad dwóch lat relatywnie niewielkie zmiany wielkości oferty, przy jednocześnie dynamicznie rosnącej sprzedaży oznaczają wyraźny wzrost popytu.

Wykres 2. Liczba mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w Warszawie, Trójmieście, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi w okresie od 2014 r. do 31.12.2016 r.



wyższe oprocentowanie depozytów może spowodować zmniejszenia skali zakupów inwestycyjnych. Zjawisko to powinno być najmocniej widoczne w dwu – trzyletnim horyzoncie czasowym.

Źródło: „Rynek Mieszkaniowy w Polsce – IV kwartał”, REAS 2016.

W czwartym kwartale 2016 r., w sześciu aglomeracjach o największej skali obrotów, do sprzedaży wprowadzono blisko 19 tys. mieszkań, o 67% więcej niż w analogicznym kwartale rok wcześniej. Łącznie w całym 2016 r. w sprzedaży na tych rynkach pojawiało się ponad 65 tys. nowych lokali, czyli o 25% więcej niż 2015 r. Oferta na koniec kwartału wzrosła o blisko 1500 lokali i wyniosła 52,7 tys. lokali. W większości miast zmiany wielkości oferty były niewielkie. W porównaniu

W najbliższym czasie, w największym stopniu czynnikami oddziałującymi na rynek będą:

- dostępność środków na dopłaty w ramach programu MDM;
- atrakcyjność zakupów inwestycyjnych wynikająca z poziomu stóp procentowych.

Rok 2017 o ile nic nie zaskoczy rynku nieruchomości, powinien przebiegać pod znakiem wysokiej podaży, stałego popytu oraz rosnącej oferty. Wzrost inflacji przełoży się na wzrost stóp procentowych. Z jednej strony zdrożeją kredyty, o które i tak w porównaniu do wcześniejszych lat będzie trudniej osobom nie mających środków na wkład własny, z drugiej –

3 Strategia Grupy Kapitałowej Polnord SA

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

Cel ten będzie realizowany przede wszystkim poprzez:

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

Celem Strategii jest osiągnięcie w 2019 r. przychodów na poziomie przekraczającym ponad 500 mln zł oraz rocznej sprzedaży lokali, ważonej udziałami Polnord, w ilości nie niższej niż 1.500 szt. rocznie (1.024 szt. w 2016 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 będzie prowadził analizę otoczenia rynkowego i w przypadku istotnej zmiany warunków makroekonomicznych dopuszcza zaktualizowanie Strategii.



4 Wybrane dane finansowe i operacyjne

Tabela 1. Wybrane jednostkowe dane finansowe i operacyjne

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys zł		tys EUR	
	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Przychody ze sprzedaży	39 682	79 469	9 069	18 988
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	25 198	29 586	5 759	7 069
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(37 708)	(39 697)	(8 618)	(9 485)
Zysk (strata) brutto	(46 808)	(127 969)	(10 697)	(30 576)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(37 835)	(118 231)	(8 647)	(28 249)
Zysk (strata) netto	(37 835)	(118 383)	(8 647)	(28 285)
BILANS	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Kapitał własny	697 197	735 315	157 594	172 548
Zobowiązania długoterminowe	646 729	652 450	146 187	153 103
Zobowiązania krótkoterminowe	322 824	228 869	72 971	53 706
Aktywa trwałe	1 259 659	1 229 564	284 733	288 528
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	407 092	387 070	92 019	90 830
Suma aktywów	1 666 751	1 616 634	376 752	379 358

5 Polityka dywidendy

W zakresie polityki dywidendy Zarząd Spółki kieruje się zasadą realizowania wypłat stosownie do wielkości wypracowanego zysku i sytuacji finansowej Spółki. Intencją Spółki jest regularne wypłacanie dywidendy począwszy od 2018 r. Zarząd, zgłaszając propozycje dotyczące możliwości wypłaty dywidendy, uwzględnić będzie konieczność zapewnienia Spółce płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju działalności.

Za lata obrotowe 2011-2016 Spółka nie wypłacała dywidendy, co było związane z decyzją o pozostawieniu w Spółce środków na inwestycje i rozwój działalności oraz z zabezpieczeniem płynności finansowej.

6 Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA

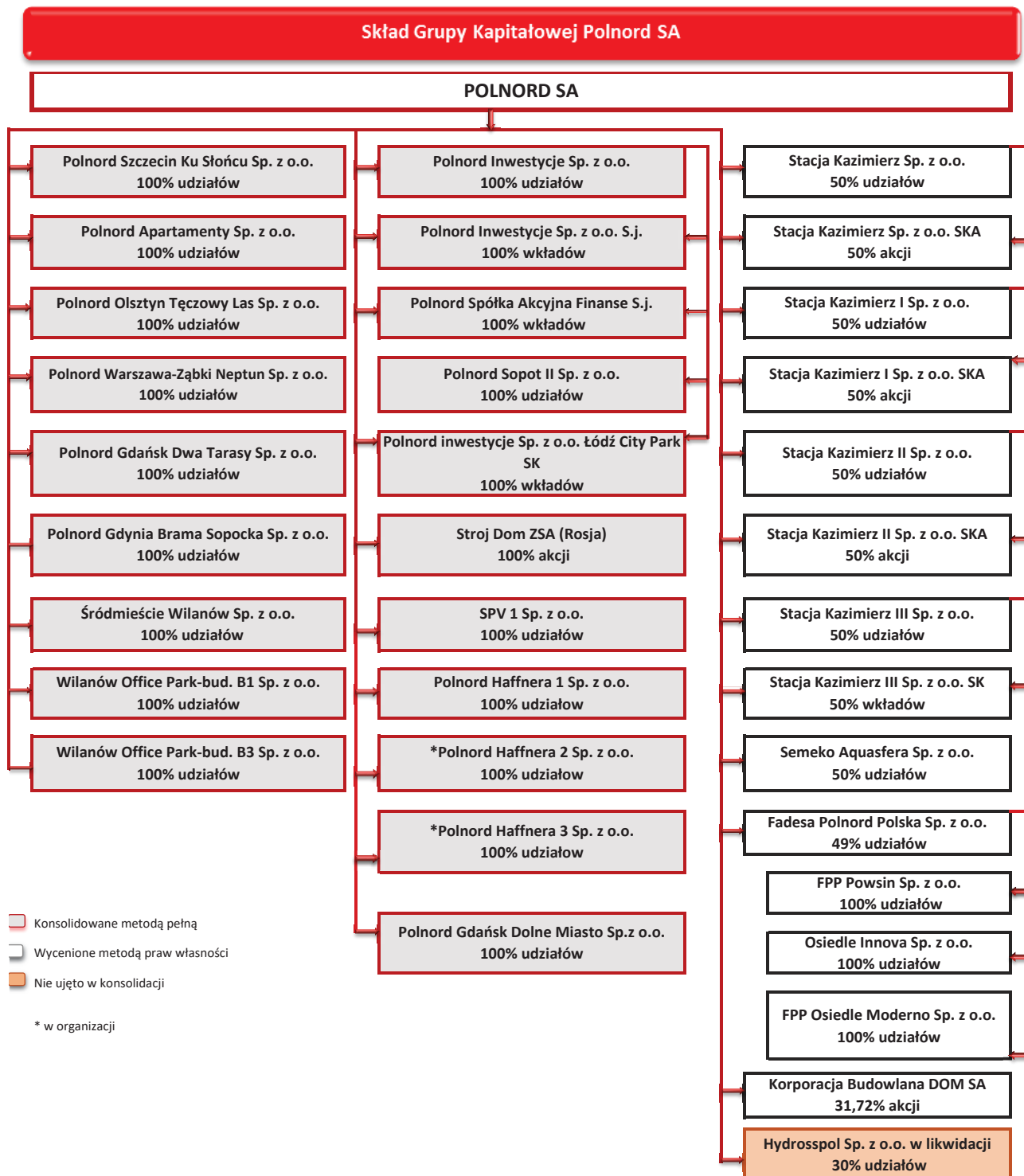
W skład Grupy Kapitałowej Polnord wchodzi Polnord SA jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Czas trwania Spółki oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.12.2016 r. jest nieoznaczony.

Pełna nazwa (firma)	POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba	81-310 Gdynia, ul. Śląska 35/37
KRS	0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP	583-000-67-67
Numer Identyfikacji REGON	000742457
Zarejestrowany kapitał zakładowy	65.386.254 zł (w pełni opłacony)
PKD	6810 Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Strona www	www.polnord.pl

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 SA NA DZIEŃ 31.12.2016 R.



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 okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno - kapitałowych:

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Polnord Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Łódź City Park Sp.k	<i>Przekształcenie Sp. z o.o. w Spółkę komandytową, przystąpienie przez Polnord SA do Spółki komandytowej jako komandytariusz</i> W dniu 14 stycznia 2016r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o przekształceniu Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. w sp. komandytową tj. Polnord Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Łódź City Park Spółka komandytowa. Wspólnikami Spółki są: Polnord SA jako komandytariusz oraz Polnord Inwestycje Sp. z o.o. jako komplementariusz.
Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	<i>Rejestracja obniżenia kapitału zakładowego spółki</i> W dniu 07.07.2016r. zostało wydane postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego Spółki do wysokości 50.000,00 zł, tj. z kwoty 10.133.000,00 zł do kwoty 50.000,00 zł w wyniku umorzenia wszystkich akcji serii C w ilości 20166 nabytych przez Spółkę od akcjonariuszy w celu ich umorzenia.
Stacja Kazimierz III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	<i>Nabycie udziałów.</i> W dniu 26 sierpnia 2016r. Polnord SA nabył od MS Waryński Development SA 50 udziałów (stanowiących 50% kapitału zakładowego) spółki Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.
Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o.	<i>Zawiązanie spółki</i> W dniu 05.09.2016 została zawiązana spółka, jedynym udziałowcem jest Polnord SA. W dniu 23.11.2016r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o rejestracji Spółki.
Polnord Haffnera 2 Sp. z o.o. w organizacji	<i>Zawiązanie spółki</i> W dniu 05.09.2016 została zawiązana spółka, jedynym udziałowcem jest Polnord SA.
Polnord Haffnera 3 Sp. z o.o. w organizacji	<i>Zawiązanie spółki</i> W dniu 05.09.2016 została zawiązana spółka, jedynym udziałowcem jest Polnord SA.
Stacja Kazimierz III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SK	<i>Rejestracja spółki</i> W dniu 05.10.2016r. nastąpiła rejestracja spółki Stacja Kazimierz III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SK. Polnord SA jest komandytariuszem i wniósł wkład pieniężny 25.000 zł. Jego udział odpowiada wartości rzeczywiście wniesionego wkładu.
Polnord Gdańsk Dolne Miasto Sp. z o.o.	<i>Postanowienie o rejestracji spółki</i> W dniu 18.11.2016 Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o rejestracji Spółki. Jedynym udziałowcem jest Polnord SA.

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany:

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	W dniu 10.01.2017r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o przekształceniu spółki w sp. komandytową. Polnord SA jest komandytariuszem.
Haffnera Apart Sp. z o.o.	W dniu 08.02.2017r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o rejestracji Spółki. Jedynym udziałowcem jest Polnord SA.

Haffnera Park
Sp. z o.o.

W dniu 09.02.2017r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o rejestracji Spółki. Jedynym udziałowcem jest Polnord SA.

Na dzień 31.12.2016 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Polnord w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Polnord w kapitałach tych jednostek.

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową

W 2016 r. nie zostały istotnie zmienione zasady zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową poza wskazanymi w punkcie powyżej.

7 Władze Spółki

Zarząd Polnord SA

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2016 r. przedstawiał się następująco:

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki może liczyć od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata.



Obecnie Zarząd pełni obowiązki w ramach kadencji, która rozpoczęła się w dniu 14.05.2014 r.

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

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. Pełni także funkcję Członka Rady Nadzorczej Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o..

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 przeprowadził w procesie tworzenia strategii i struktury firmy. Od 15.12.2015 r. pełni funkcję Członka Zarządu Polnord SA. Pełni także funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Korporacja Budowlana Dom SA, Przewodniczącego Rady Nadzorczej Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. oraz Członka Rady Nadzorczej Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o..

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. Pełni także funkcję Wiceprezesa Zarządu Semeko Aquasfera Sp. z o.o. oraz Członka Rady Nadzorczej Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o..

Rada Nadzorcza

W dniu 28.06.2016 r. XXV Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ("ZWZ") dokonało wyboru Rady Nadzorczej na nową wspólną trzyletnią kadencję. Na dzień 30.09.2016 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

Czycibor Dawid Przewodniczący Rady Nadzorczej		
Jerzy Bartosiewicz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Łukasz Adamczyk Członek Rady Nadzorczej	Marek Dietl Członek Rady Nadzorczej
Agata Gola Członek Rady Nadzorczej	Julia Walicka - Ostachowska Członek Rady Nadzorczej	Maciej Stradomski Członek Rady Nadzorczej

Panowie Łukasz Adamczyk, Jerzy Bartosiewicz, Marek Dietl, Maciej Stradomski oraz Pani Julia Walicka – Ostachowska 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 nie wykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej).

W okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

Data	Opis zdarzenia	Imię i Nazwisko
28.06.2016	Wygaśnięcie kadencji całej Rady Nadzorczej	
28.06.2016	Powołanie członków Rady Nadzorczej na nową kadencję	Agata Gola; Jerzy Bartosiewicz; Łukasz Adamczyk; Marek Dietl; Czycibor Dawid; Maciej Stradomski; Julia Walicka - Ostachowska

Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 członków. Bieżąca trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się w dniu 28.06.2016 r. W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Raportu nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Krótką charakterystyką Członków Rady Nadzorczej:

Czycibor 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, Westfund Polska jako analityk inwestycyjny, 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 2011-2014. Od 2015 do 04/2016 członek Zarządu ds. rozwoju biznesu Altus TFI S.A., natomiast obecnie pełni funkcję doradcy Zarządu Altus TFI S.A. Od października 2015 Przewodniczący Rady Nadzorczej Polnord SA.

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 na Życie

SA. Następnie Doradca zarządów m.in. NFI im. Kwiatkowskiego, Cresco Financial Advisors i Browarów Polskich Brok-Strzelec, gdzie w latach 2002-2005 pełnił funkcję Dyrektora Finansowego. Od 2004 do 2008 r. doradca zarządu Finco Group SA, Bydgoska Fabryka Narzędzi Befana – Vis Sp. z o.o. Od 2004 do 2011 Członek Zarządu i Managing Partner w 4Fin Corporate Finance. W latach 2011 -2012 doradca Zarządu LST Capital SA. Od 2012 r. Manager Inwestycyjny w Krajowym Funduszu Kapitałowym SA. Przewodniczący organów nadzorczych Funduszy Skyline Venture i Impera Seed Fund, Członek Rady Nadzorczej Funduszu GPV I, Członek Komitetu Inwestycyjnego Helix Ventures Partners FIZ, Członek Komitetu Inwestycyjnego Venture Capital Satus FIZ, Członek Komitetu Inwestycyjnego Funduszu Skyline Venture, Członek Komitetu Inwestycyjnego Funduszu Internet Venture FIZ, Członek Komitetu Inwestycyjnego Funduszu IMPERA Seed Fund, V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej Polnord SA i Członek Komitetu Audytu Polnord SA.

Łukasz Adamczyk – Członek Rady Nadzorczej

Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytet Warszawski, Szkoły Prawa Europejskiego, Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytet w Maastricht, studia doktoranckie Katedra Prawa Finansowego na Uniwersytecie Warszawskim. Stypendysta Instytutu Maxa Plancka w Monachium (Departament Prawa Podatkowego) oraz w latach 2006-2007 Instytutu Austriackiego i Międzynarodowego Prawa Podatkowego na Uniwersytecie Ekonomicznym we Wiedniu. W 2008 pracował w Wydziale Orzecznictwa Europejskiego VAT, Departament Podatku VAT w Ministerstwie Finansów, od 2010 jest doradcą podatkowym. Udział w organach spółek - jako Prezes Zarządu: Black Swan Sp. z o.o., Gordon Gekko Sp. z o.o., Krajowe Centrum Finansowe S.A., Krajowe Centrum Poręczeń S.A., Projekt 81 Sp. z o.o. , oraz jako komplementariusz w Łukasz Adamczyk Doradca Podatkowy S.K.A. i Łukasz Adamczyk Doradca Podatkowy usługi Doradcze S.K.A., Członek Rady Nadzorczej Polnord SA.

Marek Dietl - Członek Rady Nadzorczej

Absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie (SGH), tytuł doktora nauk ekonomicznych uzyskał w Instytucie Nauk Ekonomicznych PAN. Adiunkt w katedrze Ekonomii SGH. Odbył staże naukowe w University of Essex i University of Glasgow. Zajmował stanowiska kierownicze w Krajowym Funduszu Kapitałowym S.A. oraz Simon-Kucher & Partners. Zasiadał w radach nadzorczych spółek Atende S.A., BSC Drukarnia Opakowań S.A., Midven S.A., Techmex S.A i ponad dziesięciu nienotowanych, w tym trzech funduszy typu *venture capital* oraz instytucji odpowiedzialnych za realizację polityki gospodarczej: Bank Gospodarstwa Krajowego i Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości. W latach 2007-2010 był społecznym doradcą trzech kolejnych Prezesów Urzędu Regulacji Energetyki. W latach 2008-2013 był mediatorem w sądzie polubownym przy Komisji Nadzoru Finansowego, a obecnie jest społecznym doradcą ekonomicznym Prezydenta RP, ekspertem i członkiem zarządu Instytutu Sobieskiego i Business Centre Club, Członek Rady Nadzorczej Polnord SA.

Agata Gola - Członek Rady Nadzorczej

Absolwentka Wydziału Ekonomii Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie oraz School of Business na Uniwersytecie Sztokholmskim, ukończyła studia podyplomowe z zakresu zarządzania finansami przedsiębiorstw w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie, posiada tytuł Certified Commercial Investment Member wydany przez CCIM Institute w Chicago. Ekonomistka z ponad 15-letnim doświadczeniem w bankowości korporacyjnej; tj. od 2001 r. pracowała w BNP Paribas Bank Polska SA w Departamencie Klienta Korporacyjnego, następnie w Banku BPH SA, zaś od 2005 w Nordea Bank Polska SA - jako Senior Relationship Manager, a następnie Zastępca Dyrektora Departamentu Bankowości Korporacyjnej oraz Dyrektor Departamentu Finansowania Nieruchomości. Od 2011r. związana jest z polskim rynkiem nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych. Obecnie pracuje w PKO BP SA, gdzie nadzoruje Zespół Finansowania Nieruchomości w Departamencie Klienta Strategicznego – Budownictwo i Finansowanie Nieruchomości, Członek Rady Nadzorczej Polnord SA oraz Członek Komitetu Audytu Polnord SA.

Julia Walicka - Ostachowska - Członek Rady Nadzorczej

Absolwentka Uniwersytetu Warszawskiego, Instytutu Stosowanych Nauk Społecznych (magister socjologii) oraz Wydziału Prawa i Administracji (magister prawa). Ponadto absolwentka Uniwersytetu w Bonn oraz Szkoły Prawa Angielskiego i Europejskiego przy Uniwersytecie Warszawskim. Od 2012 radca prawny. Od kwietnia 2008 pracuje w Hogan Lovells (Warszawa) LLP (Sp. Partnerska) Oddział w Polsce - Departament Korporacyjny, Zespół Prawa Pracy i Spółek, Członek Rady Nadzorczej Polnord SA.

Maciej Stradomski - Członek Rady Nadzorczej

Absolwent Wydziału Zarządzania Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, a także studiów podyplomowych w zakresie zarządzania nieruchomościami na Akademii Ekonomicznej w Poznaniu. Doktor habilitowany i profesor Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. Od 1996 r. związany z branżą finansową kolejno w: W. Frąckowiak i Partnerzy Wielkopolskiej Grupy Konsultingowej, Banku Handlowym, jak również W. Frąckowiak Partnerzy Konsulting – dziś F5 Konsulting Sp. z o.o. W 2004 r. objął stanowisko Dyrektora Finansowego Eteron Sp. z o.o. Prezes Zarządu DMP Finanse Sp. z o.o. w latach 2006-2007 oraz Eteron Investment Sp. z o.o. w latach 2007-2009. Obecnie Członek Zarządu Eteron Sp. z o.o. oraz CMT Advisory Sp. z o.o. Ponadto Członek Rad Nadzorczych spółek publicznych i niepublicznych: Mostostal Słupca S.A., Wydawnictwo Kurpisz S.A., Woodwaste S.A., Via Polonia S.A., Rafako S.A., Makrum S.A. oraz Polnord SA. Członek Komitetu Audytu Polnord SA.

Zestawienie stanu posiadania akcji Polnord SA lub uprawnień 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 2. Akcje Spółki posiadane przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2016r.

Imię i Nazwisko	Funkcja	Liczba akcji [szt.]
Dariusz Krawczyk	Prezes Zarządu	150.000
Jerzy Kotkowski	Członek Zarządu	826

Według informacji posiadanych przez Spółkę, osoby nadzorujące Polnord nie posiadały akcji Spółki.

Po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w ilości posiadanych akcji przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

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 każdym przypadku wypowiedzenia Członkowi Zarządu umowy o pracę przez Spółkę, Spółka jest zobowiązana do wypłaty odprawy pieniężnej:

- w przypadku Prezesa Zarządu Pana Dariusza Krawczyka w wysokości dziewięciomiesięcznego wynagrodzenia zasadniczego brutto,
- w przypadku Członków Zarządu w osobach Pana Jerzego Kamińskiego oraz Pana Jerzego Kotkowskiego w wysokości sześciomiesięcznego wynagrodzenia zasadniczego brutto.

Przez okres trwania umowy o pracę i okres sześciu miesięcy od dnia ustania stosunku pracy 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 80% miesięcznego wynagrodzenia brutto, płatne miesięcznie.

8 Wynagrodzenie i nagrody pieniężne wypłacone, należne Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółki

Wynagrodzenie Zarządu Polnord SA

Łączne wynagrodzenie wraz z nagrodami poszczególnych Członków Zarządu Spółki w 2016 r. (wypłacone i należne) wyniosło 3.485,9 tys. zł.

Tabela 3. Wynagrodzenie Zarządu Polnord SA

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wraz z nagrodami [w tys. zł]	Wynagrodzenia brutto z innych tytułów (opieka medyczna, sam. służbowy) [w tys. zł]	Wycena warrantów subskrypcyjnych [w tys. zł]	Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych	Łączne wynagrodzenia brutto [w tys. zł]
Dariusz Krawczyk Prezes Zarządu *	1 316,6	4,3	-	-	1 320,9
Jerzy Kamiński Członek Zarządu	1 077,4	5,1	-	-	1 082,5
Jerzy Kotkowski Członek Zarządu	1 077,4	5,1	-	-	1 082,5
łącznie	3 471,4	14,5			3 485,9

* powołanie Prezesa Zarządu od dnia 01.02.2016 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Polnord SA

Łączna wysokość wynagrodzeń wypłaconych przez Polnord SA i należnych Członkom Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wyniosła 367,4 tys. zł

Tabela 4. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Polnord SA

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto [w tys. zł]
Łukasz Adamczyk *	21,35
Jerzy Bartosiewicz	66,0
Czibor Dawid	66,0
Marek Ditel *	21,35
Marcin Dukaczewski **	21,0
Agata Gola *	27,35
Artur Jędrzejewski **	27,0
Bartłomiej Kędzior **	21,0
Mariusz Kozłowski **	21,0
Maciej Stradomski	54,0
Julia Walicka-Ostachowska *	21,35

Łącznie

367,4

* powołani do składu Rady Nadzorczej Polnord SA dnia 28.06.2016 r.

** odwołani ze składu Rady Nadzorczej Polnord SA dnia 28.06.2016 r.

9 Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 31.12.2016 r. akcje Polnord SA uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Tabela 5. Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 31.12.2016 r.*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny</i>	2.428.258	4.856.516	7,43%
<i>Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA</i>	2.345.893	4.691.786	7,18%
<i>Bank Gospodarstwa Krajowego</i>	2.086.890	4.173.780	6,38%
<i>Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)</i>	1.818.437	3.636.874	5,56%
<i>Briarwood Capital Partners LP</i>	1.634.941	3.269.882	5,00%
<i>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	22.378.708	44.757.416	68,45%
Ogółem	32.693.127	65.386.254	100,00%

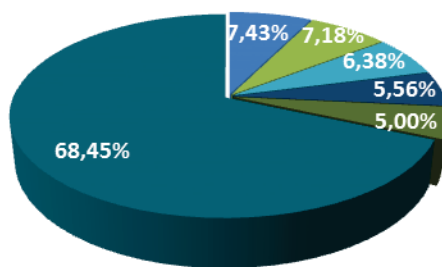
*według informacji przekazanych Spółce przez Akcjonariuszy na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;

W okresie od dnia 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Akcjonariatu Spółki.

Data zawiadomienia Spółki	Nazwa podmiotu zawiadamiającego	Treść zawiadomienia
04.04.2016 r.	Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce nastąpiło na skutek rozliczenia w dniu 31 marca nabycia 187.215 akcji Spółki, dokonanych w transakcjach zwykłych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA w dniu 29 marca 2016r. (o czym Spółka powzięła wiadomość w dniu 4 kwietnia 2016r).</p> <p>Przed zdarzeniem, powodującym obowiązek zawiadomienia fundusze inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA posiadały łącznie 1.631.222 akcji, stanowiących 4,9987% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 1.631.222 głosów, co stanowiło 4,9987% w ogólnej liczbie głosów w Spółki.</p> <p>Po zdarzeniu fundusze inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA posiadają łącznie 1.818.437 akcji, stanowiących 5,5621 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 1.818.437 głosów, co stanowi 5,5621% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p>
08.06.2016 r.	Briarwood Capital Partnes LP	<p><i>Zmniejszenie udziału Briarwood Capital Partners LP w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>W dniu 08.06.2016 r. Polnord SA otrzymała od Briarwood Capital Partners LP ("BCP") zawiadomienie o spadku zaangażowania do poziomu 5%, całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.</p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana zbyciem w dniu 07.06.2016 r. przez BCP 5.450 akcji Spółki podczas sesji zwykłej na rynku regulowanym GPW w Warszawie. Przed zmianą BCP posiadał 1.640.391 akcji, co stanowiło 5,02% w kapitale zakładowym Spółki i 5,02% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.</p> <p>Po zmianie udziału, BCP posiada 1.634.941 akcji, co stanowi 5,00 % w kapitale zakładowym Spółki i 5,00 % w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.</p>

17.06.2016 r.	Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	<p><i>Przekroczenie progu 5% przez Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny w ogólnej liczbie w Polnord</i></p> <p>W dniu 17 czerwca 2016 r. Polnord SA otrzymał od Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny (dalej "Fundusz"), zawiadomienie o przekroczeniu progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord przez Fundusz.</p> <p>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord nastąpiło na skutek nabycia akcji Polnord w transakcjach na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, rozliczonych w dniu 14 czerwca 2016 r.</p> <p>Przed nabyciem akcji, Fundusz posiadał 1.628.199 akcji, stanowiących 4,98 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 1.628.199 głosów, co stanowiło 4,98% w ogólnej liczbie głosów w Polnord.</p> <p>W dniu 17 czerwca 2016 roku na rachunku papierów wartościowych Funduszu znajduje się 2.428.258 akcji, stanowiących 7,43 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 2.428.258 głosów, co stanowi 7,43% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</p>
23.12.2016	ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI SA)	<p><i>Zmniejszenie stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.</i></p> <p>Zmniejszenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek rozliczenia w dniu 19.12.2016r transakcji zbycia na rynku regulowanym 302 439 akcji Spółki. Przed zmianą udziału, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI posiadały łącznie 1.678.038 akcji, stanowiących 5,13% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 1.678.038 głosów, co stanowiło 5,13% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Po zmianie udziału, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI posiadają łącznie 1.375.599 akcji, stanowiących 4,21 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 1.375.599 głosów, co stanowi 4,21% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p>

Skład Akcjonariatu na dzień 31.12.2016r.

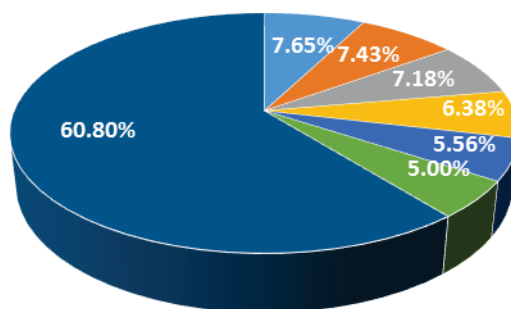


- Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny
- Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA
- Bank Gospodarstwa Krajowego
- Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)
- Briarwood Capital Partners LP
- Pozostali akcjonariusze łącznie

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany w składzie akcjonariatu Spółki:

Data zawiadomienia Spółki	Nazwa podmiotu zawiadamiającego	Treść zawiadomienia
03.03.2017 r.	Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne SA	<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek transakcji nabycia w dniu 27.02.2017r. akcji Spółki, rozliczonej w dniu 01.03.2017r.</p> <p>Przed zmianą udziału, Fundusz na dzień 27.02.2017r. posiadał 1.629.095 akcji, stanowiących 4,98 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 4,98 % ogólnej liczby głosów w Spółce.</p> <p>Według stanu na dzień 01.03.2017r. Fundusz posiadał 2.499.850 akcji, stanowiących 7,65% kapitału zakładowego Spółki oraz 7,65% ogólnej liczby głosów w Spółce.</p>
13.03.2017 r.	Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	<p><i>Przekroczenie progu 10% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek rozliczenia w dniu 09.03.2017 r. nabycia 420.000 akcji Spółki, dokonanych w transakcjach zwykłych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA w dniu 07.03.2017r.</p> <p>Przed zmianą udziału, Fundusze TFI PZU posiadały łącznie 3.267.508 akcji, stanowiących 9,99% kapitału zakładowego Spółki oraz 9,99% ogólnej liczby głosów w Spółce.</p> <p>Według stanu na dzień 09.03.2017, Fundusze TFI PZU posiadają łącznie 3.687.508 akcji, stanowiących 11,28% kapitału zakładowego Spółki oraz 11,28% ogólnej liczby głosów w Spółce.</p>

Skład Akcjonariatu na dzień 21.03.2017r.



- Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne SA
- Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny
- Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA
- Bank Gospodarstwa Krajowego
- Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)
- Briarwood Capital Partners LP
- Pozostali akcjonariusze łącznie

Informacje o znanych Spółce umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

Nie dotyczy.

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”).

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

Dwie Osoby Uprawnione objęły łącznie 60.100 akcji zwykłych na okaziciela serii S Spółki o wartości nominalnej 2,00 zł każda.

Prawo do objęcia Akcji, Osoba Uprawniona z warrantu subskrypcyjnego mogła wykonać nie później niż do dnia 31.12.2016r. r, zatem Program OM wygasł.

II DZIAŁALNOŚĆ POLNORD SA

1 Podstawowe produkty, towary, usługi oraz rynki zbytu

W 2016 roku Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 39.682 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Spółki, stanowiącym 83,5%, jest usługa zarządzania projektami deweloperskimi.

Podział przychodów Polnord SA wg ich źródeł został zaprezentowany poniżej:

Tabela 6. Przychody Polnord SA wg źródeł

Źródło przychodów	2016		2015	
	Sprzedaż [tys zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys zł]	Udział [%]
Usługi zarządzania projektami deweloperskimi	33 132	83,5%	46 742	58,8%
Sprzedaż działek, lokali mieszkalnych	6 223	15,7%	32 428	40,8%
Inne	327	0,8%	299	0,4%
Razem	39 682	100%	79 469	100%

W 2016 r. Polnord działał na terenie Polski w związku z czym osiągnięte w Polsce przychody stanowiły 100% przychodów ze sprzedaży.

Polnord prowadzi działalność polegającą na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych poprzez powołane do tego celu spółki celowe zawiązywane samodzielnie lub z partnerami. Szczegółowe informacje o sprzedaży GK Polnord są zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu GK Polnord.

2 Uzależnienie Polnord SA od dostawców i odbiorców

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

Odbiorcy usług

W omawianym okresie w obszarze przychodów osiągnięty przez Polnord:

- z usług zarządzania projektami deweloperskimi, głównymi odbiorcami, były spółki celowe w 100% zależne od Polnord.
- ze sprzedaży gruntów, głównym odbiorcą była spółka celowa Polnord Apartamenty sp. z o.o.

Dostawcy usług

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

III INFORMACJE FINANSOWE

1 Rachunek Zysków i Strat

Tabela 7. Rachunek Zysków i Strat

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
		0
Przychody ze sprzedaży	39 682	79 469
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	6 223	32 428
od jednostek powiązanych	0	25 243
Przychody ze sprzedaży usług	33 132	46 742
od jednostek powiązanych	32 419	45 842
Przychody z wynajmu	327	299
od jednostek powiązanych	188	163
Koszt własny sprzedaży	(14 483)	(49 883)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	25 198	29 586
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(4 068)	(15 771)
Koszty sprzedaży	(6 217)	(7 236)
Koszty ogólnego zarządu	(29 128)	(22 381)
Pozostałe przychody operacyjne	1 194	996
Pozostałe koszty operacyjne	(24 688)	(24 891)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(37 708)	(39 697)
Przychody finansowe	41 867	42 363
Koszty finansowe	(50 967)	(130 636)
Zysk (strata) ze zbycia jednostki zależnej		
Zysk (strata) brutto	(46 808)	(127 969)
Podatek dochodowy	8 973	9 739
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(37 835)	(118 231)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	(152)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(37 835)	(118 383)

2 Sprawozdanie z sytuacji finansowej (Bilans)

Tabela 8. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
AKTYWA		
Aktywa trwałe	1 259 659	1 229 564
Rzeczowe aktywa trwałe	2 917	2 439
Nieruchomości inwestycyjne	343 100	395 875
Aktywa niematerialne	211	309
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	466 469	463 676
Pożyczki udzielone	297 945	216 462
Należności długoterminowe	98 080	104 870
Pozostałe aktywa finansowe	9 135	9 922
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	41 801	36 011
Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)	400 101	380 079
Zapasy	226 498	177 309
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	59 640	72 399
Pożyczki udzielone	22 889	96 165
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	977	383
Należności z tytułu podatku dochodowego	3 183	0
Rozliczenia międzyokresowe	169	1 342
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	86 744	32 482
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6 992	6 992
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	407 092	387 070
SUMA AKTYWÓW	1 666 751	1 616 634

Tabela 9. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
PASYWA		
Kapitał własny	697 197	735 315
Kapitał podstawowy	65 386	65 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	974 637	1 059 721
Akcje własne	0	
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	0	
Pozostałe kapitały rezerwowe	208 408	216 296
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(551 233)	(605 968)
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych		
Kapitał własny ogółem	697 197	735 315
Zobowiązania długoterminowe	646 729	652 450
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	262 160	268 288
Rezerwy	496	467
Pozostałe zobowiązania	384 073	383 695
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	
Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)	322 824	228 869
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	76 057	74 435
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	3 146	
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	0	0
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	128 161	60 930
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych	376	8 806
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	
Pozostałe zobowiązania finansowe	184	0
Rozliczenia międzyokresowe	7 186	3 217
Otrzymane zaliczki	766	2
Rezerwy	106 949	81 479
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		
Zobowiązania razem	969 554	881 319
SUMA PASYWÓW	1 666 751	1 616 634

3 KOMENTARZ DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Analizując niniejsze sprawozdanie i wyniki wypracowane w 2016 r. należy mieć na uwadze, że 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 również lat ubiegłych, dlatego też wyniki nie są porównywalne.

4 RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ

Prognoza wyników Polnord na 2016 rok nie była publikowana.

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

W okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. w Polnord nie wystąpiły czynniki i zdarzenia (w szczególności o charakterze nietypowym), które mogłyby istotnie wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe.

6 OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Polnord SA oraz spółki z Grupy koncertują 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 2016 r.

Publiczny program emisji obligacji

W okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. Spółka nie dokonywała publicznego programu emisji obligacji.

Istotne umowy

- **Umowy na realizację projektów mieszkaniowych**
 - ✓ Zawarcie w dniu 19.04.2016 r. umowy pomiędzy Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni a Budimex Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Budimex”) - w charakterze Generalnego Wykonawcy. Przedmiotem umowy jest budowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z podziemną halą garażową w Warszawie w dzielnicy Wilanów. W ramach tej inwestycji wybudowane zostaną 2 budynki tj. A2 i A3, obejmujące łącznie 228 lokali.
 - ✓ Zawarcie w dniu 08.09.2016r. aneksów do umów na realizację projektów mieszkaniowych z Korporacją Budowlaną Dom Sp.z o.o. Na mocy przedmiotowych aneksów zmianie uległa formuła realizacji umów z inwestora zastępczego na generalnego wykonawcę, a tym samym ograniczone zostały kwoty wynagrodzeń KB Dom do wynagrodzenia z tytułu generalnego wykonawstwa. Modyfikacja dotychczasowej organizacji procesu inwestycyjnego skutkowałą zmniejszeniem łącznej wartości umów z 112,7 mln zł do ok. 111,8 mln zł. Umową o największej wartości, zmienioną w powyższym zakresie aneksem z dnia 08.09.2016r, jest umowa z dnia 10.11.2015r. zawarta pomiędzy Polnord Warszawa Żąbki – Neptun Sp. z o.o. (spółka 100% zależna od Polnord) a KB Dom na realizację projektu mieszkaniowego w Żąbkach koło Warszawy. Aneksem ograniczono zakres obowiązków oraz wynagrodzenie należne KB Dom do wynagrodzenia z tytułu generalnego wykonawstwa, szacowane na kwotę netto 37.545.969 zł. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie.
 - ✓ Zawarcie w dniu 26.09.2016 umowy Polnord Szczecin ku Słońcu Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni a Corlux Sp. z o.o – w charakterze Generalnego Wykonawcy. Przedmiotem umowy jest budowa budynku nr 4 w Szczecinie. W ramach tej inwestycji wybudowany zostanie budynek obejmujący 154 lokale.
 - ✓ Zawarcie w dniu 22.09.2016 umowy Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni a Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o – w charakterze Generalnego Wykonawcy. Przedmiotem umowy jest budowa budynku nr 8 w Olsztynie. W ramach tej inwestycji wybudowany zostanie budynek obejmujący 87 lokali.
- **Umowy emisji obligacji**
 - ✓ W dniu 27.07.2016r. Spółka wyemitowała 20.000 (dwadzieścia tysięcy) niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii O, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych)

każda i łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 zł (dwadzieścia milionów złotych) („Obligacje”). Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na dzień 27 lipca 2019 roku z możliwością wcześniejszego wykupu Obligacji przez Spółkę. Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej WIBOR 3M powiększonej o marżę dla każdego okresu odsetkowego. Odsetki od Obligacji będą wypłacane kwartalnie z dołu. Środki z emisji Obligacji zostaną w całości wykorzystane przez Spółkę na finansowanie nowych inwestycji Emitenta oraz refinansowanie istniejącego zadłużenia Emitenta.

- ✓ W dniu 29.07.2016r. dokonany został przydział 20.024 sztuk dwuletnich, niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii MB2 ("Obligacje") o łącznej wartości nominalnej 20.024.000,00 zł (dwadzieścia milionów dwadzieścia cztery tysiące złotych). Wszystkie Obligacje zostały objęte i opłacone. Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej WIBOR 6M powiększonej o marżę dla każdego okresu odsetkowego. Odsetki od Obligacji będą wypłacane co 6 miesięcy. Spółka będzie mogła wykupić co najmniej 50% Obligacji w każdym dniu płatności odsetek przypadającym po upływie jednego roku od dnia emisji Obligacji. W dniu 28.09.2016r. KDPW postanowił zarejestrować w depozycie papierów wartościowych 20.024 obligacje na okaziciela serii MB2 Spółki, o wartości nominalnej po 1.000 zł każda i terminie wykupu w dniu 30.07.2018r., emitowanych na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 27.07.2016r. i oznaczył je kodem PLPOLND00175.
- ✓ W dniu 29.11.2016 r. Spółka wyemitowała 30 000 (trzydzieści tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii NS4, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 30 000 000,00 zł (trzydzieści milionów 00/100) złotych. Wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna i będzie równa stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę dla każdego okresu odsetkowego. Odsetki od Obligacji będą wypłacane co 3 miesiące. Obligacje będą podlegać wykupowi w okresie 36 miesięcy od dnia emisji, z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu. Spółka będzie miała prawo przedterminowego wykupu Obligacji. Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków finansowych na realizację inwestycji deweloperskich oraz częściowe refinansowanie dotychczasowego zadłużenia Spółki. Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone. Po dniu emisji zostanie ustanowiona hipoteka łączna na nieruchomościach Emitenta.
- ✓ W dniu 01.12. 2016 r. Spółka wyemitowała 20 000 (słownie: dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii NS5, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 20 000 000,00 zł (dwadzieścia milionów) złotych. Wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna i będzie równa stawce WIBOR6M powiększonej o marżę dla każdego okresu odsetkowego. Odsetki od Obligacji będą wypłacane co 6 miesięcy. Obligacje będą podlegać wykupowi w okresie 36 miesięcy od dnia emisji, z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu. Spółka będzie miała prawo przedterminowego wykupu Obligacji. Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków finansowych na realizację inwestycji deweloperskich oraz częściowe refinansowanie dotychczasowego zadłużenia Spółki. Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone. Po dniu emisji zostanie ustanowiona hipoteka łączna na nieruchomościach Spółki.
- ✓ W dniu 09.12.2016 r. Spółka wyemitowała 6.799 sztuk obligacji na okaziciela serii NS6, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 6.799.000,00 złotych. Wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna i będzie równa stawce WIBOR3M powiększonej o marżę dla każdego okresu odsetkowego. Odsetki od Obligacji będą wypłacane co 3 miesiące. Obligacje będą podlegać wykupowi w okresie 36 miesięcy od dnia emisji, z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu. Spółka będzie miała prawo przedterminowego wykupu Obligacji. Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków finansowych na realizację inwestycji deweloperskich oraz częściowe refinansowanie dotychczasowego zadłużenia Spółki. Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone.

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

W dniu 18.07.2016 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 2016 r. oraz do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2016.

Spółka Deloitte jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów, pod numerem 73. W dniu 02.08.2016 r. Spółka zawarła z Deloitte umowę na usługi audytorskie w wyżej wskazanym zakresie.

Wynagrodzenie łączne za powyższy zakres wynosi 150.000 zł netto. Ponadto wynagrodzenie za badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych wynosi 96.000 zł. W 2016 r. Spółka korzystała z innych usług Deloitte, których wartość wyniosła 8.000 zł. Z usługi doradztwa podatkowego Polnord nie korzystał.

W dniu 27.05.2015 r. Rada Nadzorcza Polnord podjęła uchwałę w sprawie wyboru spółki Deloitte Polska Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana Pawła II 19 („Deloitte”) jako podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za I półrocze 2015 r. oraz do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2015. Spółka Deloitte jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów, pod numerem 73.

W dniu 31.07.2015 r. Spółka zawarła z Deloitte umowę na usługi audytorskie w wyżej wskazanym zakresie.

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

- **Zwyczajne Walne Zgromadzenie**

W dniu 28.06.2016r. odbyło się ZWZ Spółki, które podjęło uchwały w następujących sprawach:

- ✓ zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2015 oraz zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2015,
- ✓ zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki z działalności za rok 2015 wraz z oceną sytuacji Spółki,
- ✓ pokrycia straty netto za rok obrotowy 2015,
- ✓ udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za rok 2015,
- ✓ ustalenia liczby członków oraz wyboru Rady Nadzorczej Spółki na nową wspólną kadencję,
- ✓ zmian w Statucie Spółki oraz przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 29/2016 w dniu 28.06.2016r.

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 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 r. nie nastąpiły istotne zmiany w toczących się postępowaniach, których łączna wartość stanowiła co najmniej 10% kapitału własnego

Spółki. W dniu 25 października 2016 r. Spółka złożyła pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA („MPWiK”) oraz Miastu Stołecznemu Warszawa („m.st. Warszawa”) o:

1. zobowiązanie MPWiK lub m.st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o przejęciu na własność urządzeń Systemu Odprowadzenia Wód Deszczowych („SOWD”), wybudowanych w trakcie realizacji inwestycji „Miasteczko Wilanów” w Warszawie,
2. zasądzenie solidarnie od MPWiK i m.st. Warszawy na rzecz Spółki kwoty brutto ok. 52 mln zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty, za jaką nastąpić ma przejęcie urządzeń SOWD.

Pozew dotyczy łącznej wartości robót budowlanych i kosztów dodatkowych, które były niezbędne do wybudowania urządzeń SOWD. Tak obliczona wartość urządzeń opiewa na kwotę brutto ok. 52 mln zł.

Tabela 10. Roszczenia dochodzone na drodze sądowej

Odszkodowania za drogi od M. ST. Warszawy	Data złożenia pozwu	Kwota roszczenia	Status sprawy	Wartość aktywów w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
Odszkodowanie deliktowe od Miasta Stołecznego Warszawa oraz Skarbu Państwa	16.09.2013	27,0 mln zł	Proces w toku (wartość roszczenia rośnie z upływem czasu)	27,0 mln zł (wykazane w Aktywach warunkowych)
Odszkodowanie za 10 ha terenów wydzielonych pod drogi publiczne	28.06.2013	182,2 mln zł	Trwa postępowanie 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 2004-2011	25.04.2012	20,1 mln zł*	Proces w toku (wartość roszczenia rośnie z upływem czasu)	-
Pozew o odpłatne przejęcie infrastruktury wodnokanalizacyjnej na terenie Miasteczka Wilanów	05.03.2013	57,3 mln zł*	Proces w toku	104,3 mln zł, w tym: 69,7 mln zł - należności; 34,6 mln zł - zapasy
Pozew o odpłatne przejęcie kanalizacji deszczowej na terenie Miasteczka Wilanów	25.10.2016	ok. 52 mln zł	Proces w toku	

*Kwoty roszczenia podstawowego nie obejmują odsetek ustawowych

Opis istotnych toczących się postępowań:

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

5 marca 2013 r. Polnord S.A. wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie 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 S.A. 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”).

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

Termin kolejnej rozprawy jest wyznaczony na dzień 11 kwietnia 2017 r.

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

28 czerwca 2013 r. Polnord S.A. skierował do Sądu w Warszawie sprawę przeciwko m.st. Warszawa („Miasto”) oraz Skarbowi Państwa („Wojewoda Mazowiecki”), w celu dochodzenia odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek 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).

Polnord S.A. 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., unieważnił decyzje administracyjne i stwierdził, że 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.

30.07.2013r. Spółka złożyła zawezwanie do próby ugodowej, do której jednak nie doszło.

16.09.2013 r. Polnord S.A. wniósł pozew, w którym domaga się odszkodowania w wysokości 123 mln zł, co w toku postępowania zostało skorygowane na podstawie opinii powołanego przez sąd biegłego na kwotę 27 mln zł (wyliczone na dzień 30.06.2013 r.) – jednakże przed pierwszą rozprawą Spółka cofnęła pozew przeciwko Miastu ze 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.

Termin najbliższej rozprawy został wyznaczony na dzień 6 kwietnia 2017 roku.

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

28 czerwca 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.

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. ale 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 uprawniona 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 wniosła 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 sprzedała 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 wygaśnięcie prawa 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 – Spółka oczekuje na rozpoznanie przez Naczelnego Sądu Administracyjnego skarg kasacyjnych złożonych przez Agencję Nieruchomości Rolnych.

- **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.

Wyrokiem z dnia 3 listopada 2016 roku, Sąd zasądził od MPWiK S.A. na rzecz Polnord S.A. wynagrodzenie za używanie przez MPWiK tych urządzeń, które zostały przekazane MPWiK w terminie krótszym niż 3 lata przed złożeniem pozwu, to znaczy po dniu 25 kwietnia 2009 roku oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Sąd wskazał, iż powództwo w przeważającej mierze jest przedawnione. W dniu 23 grudnia 2016 roku Spółka złożyła apelację zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo. Pozwany złożył apelację od wyroku w części zasądzonej wynagrodzenie za używanie przez MPWiK tych urządzeń, które zostały przekazane MPWiK w terminie krótszym niż 3 lata przed złożeniem pozwu, to znaczy po dniu 25 kwietnia 2009 roku, jednakże jej odpis nie został dotychczas doręczony powodowi. Obie apelacje zostały przekazane do Sądu Apelacyjnego w Warszawie.

- **Pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji i m.st. Warszawa o odpłatne przejęcie urządzeń Systemu Odprowadzania Wód Deszczowych (SOWD)**

25 października 2016 roku Polnord S.A. złożyła w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko MPWiK S.A. w m.st. Warszawa i Miastu Stołecznemu Warszawa. Pozew dotyczy odpłatnego przejęcia przez miejską spółkę lub m.st. Warszawa prawa własności wybudowanego przez Polnord w Miasteczku Wilanów kompleksowego Systemu Odprowadzenia Wód Deszczowych w Miasteczku Wilanów („SOWD”), którego Polnord S.A. jest właścicielem oraz roszczenia o zapłatę. Wysokość roszczeń Polnord sięga ok. 52 mln zł brutto.

SOWD został zaprojektowany i wybudowany w Miasteczku Wilanów z środków własnych Prokom Investment S.A., która w umowie z dnia 1 czerwca 2008 zleciła Polnord SA. kontynuowanie rozpoczętych prac. Jednocześnie Polnord S.A. zobowiązała się wobec Prokom Investments S.A. do ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji SOWD oraz finansowania wszelkich prac dotyczących SOWD. Z systemu SOWD korzystają wszystkie funkcjonujące na terenie tzw. Miasteczka Wilanów inwestycje mieszkaniowe (ok. 30 Wspólnot Mieszkaniowych), Szpital Medicover, Świątynia Opatrzności Bożej, budynek Urzędu Dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy i inne.

Zgodnie z „Ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” kompleksowy SOWD powinien zatem zostać odpłatnie przejęty przez właściwy podmiot samorządu lokalnego – w tym wypadku przez MPWiK lub Miasto Stołeczne Warszawa.

Spółka obecnie oczekuje na wyznaczenie terminu pierwszej rozprawy.

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

Spółki z Grupy są stroną w sporach sądowych z udziałem ANR, związanych z użytkowaniem wieczystym nieruchomości gruntowych na terenie warszawskiego Wilanowa. Sprawy te są związane z wypowiedzeniami opłat rocznych dokonanych przez ANR w 2003 roku wobec poprzednich użytkowników wieczystych oraz w 2007 roku i w 2011 wobec Spółek z Grupy. Aktualnie ANR, nie czekając na wynik postępowań aktualizacyjnych, wystąpiła z pozwami o zapłatę – w okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku ANR wytoczyła przeciwko Spółkom z Grupy 39 pozwów w sprawach o zapłatę na łączną kwotę 58.008.007 zł wraz z odsetkami ustawowymi, przy czym część powództw na łączną kwotę 13.493.053 zł wraz z odsetkami ustawowymi związana jest z domaganiem się przez ANR zapłaty opłat rocznych za nieruchomości, których użytkowanie wieczyste - w ocenie Spółek z Grupy - wygasło w trybie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zatem powództwa są nienależne.

W opinii Grupy wypowiedzenia 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 31.12.2016 r. utworzone były rezerwy w wysokości 55.630 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 34.306 tys. zł, co oznacza odpowiednio wzrost o 4.680 tys. zł i 3.943 tys. zł w porównaniu do stanu na 31.12.2015 r.

3 EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emisje akcji

W okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. Osoby Uprawnione, o których mowa w raporcie bieżącym nr 53/2015 z dnia 26.10.2015r. złożyły oświadczenia o objęciu łącznie 60.100 akcji zwykłych na okaziciela serii S Spółki, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego na podstawie Uchwały nr 1/2013 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 25.10.2013r. W dniu 19 maja 2016 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA („KDPW”) zarejestrował 60.100 akcji zwykłych na okaziciela serii S Spółki o wartości nominalnej 2,00 zł każda, oznaczonych kodem „PLPOLND00019”, wobec czego kapitał zakładowy Spółki został podwyższony do kwoty 65.386.254 zł. Liczba wszystkich wyemitowanych przez Spółkę akcji wynosi 32.693.127. Po dokonaniu przedmiotowej rejestracji w/w akcji w KDPW, począwszy od dnia 19 maja 2016r. w obrocie giełdowym notowanych jest 32.688.727 akcji Spółki.

Emisje obligacji

W okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. Polnord wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 96.823 tys. zł:

Emisje obligacji w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

Data Emisji	Data zapadalności	łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji
27.07.2016	27.07.2019	20.000	Upper Finance
29.07.2016	30.07.2018	20.024	mBank SA
20.12.2016	20.12.2019	30.000	Noble Securities
22.12.2016	22.12.2019	20.000	Noble Securities
30.12.2016	30.12.2019	6.799	Noble Securities
Łącznie		96.823	

Wykup obligacji

W okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 39.564 tys. zł:

Wykup obligacji w okresie od 01.01.2016 r. do 30.09.2016 r.			
Data wykupu	Data zapadalności	łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji/Oferujący
10.06.2016	10.06.2016	13.450	mBank SA
21.09.2016	21.09.2016	8.500	SGB Bank
14.11.2016*	13.02.2018	7.114	Noble Securities
12.12.2016	12.12.2016	10.500	mBank SA
łącznie		39.564	

*przedterminowy wykup części obligacji NS2

4 ZADŁUŻENIE POLNORD SA

Na dzień 31.12.2016 r. stan zobowiązań Polnord SA

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

Tabela 11. Zadłużenie z tytułu wyemitowanych przez Polnord SA obligacji

Data emisji	Oferujący	Zadłużenie na 31.12.2015	Wykup/emisja w 1-4Q 2016	Zadłużenie na 31.12.2016	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna)[mln zł]			Termin wykupu
		Wartość nominalna [mln zł]			2017	2018	2019	
2014-06-12	mBank	13.45	-13.45	0				2016-06-10
2012-09-21	SGB Bank	8.5	-8.5	0				2016-09-21
2014-12-11	mBank	10.5	-10.5	0				2016-12-12
2014-02-11	Noble	50		50	50			2017-02-11
2014-06-12	mBank	19.950		19.95	19.95			2017-06-12
2014-12-11	mBank	18.5		18.5	18.5			2017-12-11
2015-01-27	Noble	10.5		10.5		10.5		2018-01-27
2015-02-13	Noble	34	-7.1	26.9		26.9		2018-02-13
2015-07-02	mBank	50		50		50		2018-06-30
2016-07-29	mBank	-	20.024	20.024		20.024		2018-07-30
2016-07-27	UpperFinance	-	20	20			20	2019-07-27
2015-12-18	SGB Bank	60		60			60	2019-12-18
2016-12-20	Noble	-	30	30			30	2019-12-20
2016-12-22	Noble	-	20	20			20	2019-12-22
2016-12-30	Noble	-	6.8	6.8			6.8	2019-12-30
Razem		275.4	57.274	332.674*	88.45	107.424	136.8	

*kwota nie uwzględnia naliczonych odsetek od obligacji oraz kosztów dotyczących prowizji rozliczanych w czasie.

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

Tabela 12. Zestawienie kredytów Polnord SA oraz spółek w 100% zależnych

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit [mln zł]	Zadłużenie na 31.12.2016 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia) [mln zł]			Ostateczny termin spłaty
					2017	2018	od 2019	
Polnord SA	BOŚ SA	odnawialny	50.0	20.2	0.0	20.2	0.0	2018-08-03
Polnord SA	Getin Noble Bank SA	w rach. bieżącym	40.0	40.0	0.0	40.0	0.0	2018-12-20
Zadłużenie				60.2	0.0	60.2	0.0	

Zadłużenie brutto wskazane w bilansie sporządzonym na dzień 31.12.2016 r. wyniosło 393,5 mln zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 306,7 mln zł.

5 INFORMACJE 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

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

6 INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALĘŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA

Łączna wartość czynnych poręczeń udzielonych przez Polnord SA za zobowiązania kredytowe spółek zależnych (Wilanów Office Park – Budynek B1 Sp. z o.o., Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o., Polnord Warszawa – Ząbki Neptun Sp. z o.o.) według stanu na dzień 31.12.2016 r., w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, wyniosła 93.998 tys. zł.

Na dzień 31.12.2016 r. Polnord SA nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. Spółki w 100% zależne od Polnord również nie posiadały na dzień 31.12.2016 r. czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne od Polnord.

Wartość czynnych poręczeń na dzień 31.12.2016 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 20.300 tys. zł.
- Polnord SA Finanse Spółka Jawna za zobowiązania kredytowe Wilanów Office Park - bud. B1 Sp. z o.o. wyniosła 15.0 tys. zł.

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.

7 INFORMACJA 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.

Poniższe zestawienie przedstawia zawarte umowy pożyczek w 2016 r. i wynikające z tego tytułu należności:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data podpisania umowy	Data Aneksu w 2016r	Umowna data spłaty	Kwota pożyczki ogółem [tys. zł]	Oprocentowanie	Należności na dzień 31.12.2016 [tys.zł]
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	2015-07-27	2016-02-09	2016-12-31	4 000	STAŁE	4 344
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	2015-09-02	2016-12-01	2017-06-30	40	STAŁE	43
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. S.K.A.	2016-01-29		2016-12-31	500	STAŁE	0
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. S.K.A.	2016-03-03		2016-12-31	750	STAŁE	0
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	2016-03-30		2016-12-31	3 000	STAŁE	202
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. S.K.A.	2016-04-04		2016-12-31	2 250	STAŁE	0
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. S.K.A.	2016-05-31		2017-06-30	550	STAŁE	569
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. S.K.A.	2016-07-07		2017-06-30	300	STAŁE	307
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	2016-12-19*		2017-01-03	900	STAŁE	0
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	Polnord SA	2016-07-13		2017-12-31	3 000	STAŁE	3 061

*uruchomienie pożyczki nastąpiło po dniu bilansowym tj. po 31/12/2016

Zarówno w roku 2016, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Raportu, nie zostały wypowiedziane żadne umowy pożyczki.

8 OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Polnord SA nie prowadzi działań w zakresie badań i rozwoju.

9 INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH

W okresie od początku roku do 31.12.2016 r. Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych i nie posiada żadnych akcji własnych.

10 INFORMACJE O ODDZIAŁACH

Polnord SA nie posiada oddziałów.

11 INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

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

12 CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ SPÓŁKĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Do najważniejszych czynników, które mogą mieć wpływ na sytuację finansową Spółki 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;
- politykę rządu w zakresie zmiany wsparcia sektora mieszkań własnościowych na rzecz sektora mieszkań czynszowych;
- założenia i limity cenowe programu rządowego Mieszkanie dla Młodych.

13 INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Do istotnych czynników mogących mieć negatywny wpływ na działalność Spółki 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 dojdęcia 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, zaostrzyły wymagania stawiane przed kredytobiorcami. Cel Rekomendacji T to poprawa jakości zarządzania ryzykiem w bankach i jednocześnie zapobieganie zbyt dużemu zadłużaniu się przez kredytobiorców. Rekomendacja T wyznaczyła poziom zdolności kredytowej poprzez określenie między innymi stosunku rat kredytowych do miesięcznych dochodów jako wyznacznika maksymalnej kwoty kredytu. Rekomendacja S 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.

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

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące wydarzenia:

- W dniu 10.01.2017r. Stacja Kazimierz sp. z o.o. SKA została przekształcona w w sp. komandytową. Polnord SA jest komandytariuszem.
- W dniu 07.02.2017 r. Zarząd podjął decyzję o przeprowadzeniu likwidacji przedstawicielstwa w Moskwie. W ocenie Zarządu, biorąc pod uwagę trwający proces wygaszania prowadzonej przez Spółkę działalności na terenie Rosji z uwagi na ograniczone możliwości kontynuacji inwestycji i realizacji nowych projektów, jak również aktualną sytuację gospodarczą na tym obszarze, dalsze utrzymywanie przedstawicielstwa w Moskwie jest niecelowe i ekonomicznie niezasadne. Spółka, zgodnie z przyjętą Strategią, zamierza rozwijać przedsięwzięcia deweloperskie i nowe projekty inwestycyjne na terenie dużych aglomeracji w kraju.
- W dniu 27 lutego 2017 r. dokonany został przydział 14.743 sztuk trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii NS7 o łącznej wartości nominalnej 14.743.000,00 zł.
- W dniu 03.03.2017 r. Spółka otrzymała od Aegon Powszechnie Towarzystwo Emerytalne SA z siedzibą w Warszawie, działającego w imieniu Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny zawiadomienie, o zwiększeniu przez Fundusz stanu posiadania akcji Spółki powyżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce. Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek transakcji nabycia w dniu 27.02.2017r. akcji Spółki, rozliczonej w dniu 01.03.2017r. Przed zmianą udziału, Fundusz na dzień 27.02.2017r. posiadał

1.629.095 akcji, stanowiących 4,98 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 4,98 % ogólnej liczby głosów w Spółce. Według stanu na dzień 01.03.2017r. Fundusz posiadał 2.499.850 akcji, stanowiących 7,65 % w kapitale zakładowym Spółki oraz 7,65% ogólnej liczby głosów w Spółce.

- W dniu 13.03.2017 r. Spółka otrzymała od Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych PZU SA z siedzibą w Warszawie, działającego w imieniu zarządzanych przez siebie funduszy inwestycyjnych zawiadomienie, o zwiększeniu przez Fundusz stanu posiadania akcji Spółki powyżej progu 10% ogólnej liczby głosów w Spółce. Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek rozliczenia w dniu 09.03.2017 r. nabycia 420.000 akcji Spółki, dokonanych w transakcjach zwykłych w dniu 07.03.2017r. Przed zmianą udziału, Fundusze TFI PZU posiadały łącznie 3.267.508 akcji, stanowiących 9,99% kapitału zakładowego Spółki oraz 9,99% ogólnej liczby głosów w Spółce. Według stanu na dzień 09.03.2017, Fundusze TFI PZU posiadają łącznie 3.687.508 akcji, stanowiących 11,28% kapitału zakładowego Spółki oraz 11,28% ogólnej liczby głosów w Spółce.

V OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

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

W 2016 r. Spółka stosowała rekomendacje i zasady zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” 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 TYCH ODSTĄPIENIA

Spółka w 2016 r. stosowała w całości większość rekomendacji i zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016”, za wyjątkiem rekomendacji i zasad opisanych poniżej, które nie są stosowane trwale lub przejściowo, bądź są stosowane w ograniczonym zakresie:

I.Z.1.3. schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1,

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Aktualnie Zarząd Spółki składa się z 3 Członków Zarządu Nowy Prezes Zarządu Spółki został powołany do Zarządu Spółki, ze skutkiem od dnia 1 lutego 2016 roku. Schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy Członków Zarządu został sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1.

I.Z.1.7. opublikowane przez spółkę materiały informacyjne na temat strategii spółki oraz jej wyników finansowych.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Spółka opublikowała nową Strategię

I.Z.1.10. prognozy finansowe – jeżeli spółka podjęła decyzję o ich publikacji - opublikowane w okresie co najmniej ostatnich 5 lat, wraz z informacją o stopniu ich realizacji,

Zasada nie dotyczy spółki.

Komentarz spółki: Spółka nie podjęła decyzji o publikowaniu prognoz finansowych.

I.Z.1.15. informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki

różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji, Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Aktualnie Spółka nie posiada przyjętej polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Przy wyborze Członków Zarządu, Członków Rady Nadzorczej oraz kluczowych menadżerów Spółki decydujące znaczenia mają w szczególności takie kryteria jak: wiedza, doświadczenie, kompetencje i umiejętności potrzebne do pełnienia odpowiednich funkcji i zajmowania stanowisk w Spółce. Spółka nie wyklucza opracowania szczegółowych zasad polityki różnorodności w przyszłości.

I.Z.1.16. informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia,

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Zasada I.Z.1.16 i związana z nią Zasada I.Z.1.20 oraz Zasada IV.Z.2 - Spółka obecnie nie planuje transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, nie przewiduje także rejestrowania obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub video i umieszczania zapisu przebiegu obrad na swojej stronie internetowej. W ocenie Spółki, z uwagi na aktualną strukturę akcjonariatu, jak również zapisy Statutu przewidujące możliwość przeprowadzenia walnych zgromadzeń zarówno w siedzibie Spółki jak również w Warszawie, wystarczająco zabezpieczone są interesy wszystkich akcjonariuszy. Dokumentowanie oraz przebieg dotychczasowych walnych zgromadzeń zapewnia transparentność Spółki, a obowiązujące zasady udziału w walnych zgromadzeniach umożliwiają właściwą i efektywną realizację praw wynikających z akcji. Ponadto zastosowanie powyższych zasad byłoby także związane z koniecznością ponoszenia przez Spółkę dodatkowych kosztów. Treść podejmowanych uchwał przekazywana jest niezwłocznie w formie raportów bieżących. Spółka jednak nie wyklucza stosowania powyższych zasad w przyszłości.

I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo,

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Zasada I.Z.1.20 i związana z nią Zasada I.Z.1.16 oraz Zasada IV.Z.2 - Spółka obecnie nie planuje transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, nie przewiduje także rejestrowania obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub video i umieszczania zapisu przebiegu obrad na swojej stronie internetowej. W ocenie Spółki, z uwagi na aktualną strukturę akcjonariatu, jak również zapisy Statutu przewidujące możliwość przeprowadzenia walnych zgromadzeń zarówno w siedzibie Spółki jak również w Warszawie, wystarczająco zabezpieczone są interesy wszystkich akcjonariuszy. Dokumentowanie oraz przebieg dotychczasowych walnych zgromadzeń zapewnia transparentność Spółki, a obowiązujące zasady udziału w walnych zgromadzeniach umożliwiają właściwą i efektywną realizację praw wynikających z akcji. Ponadto zastosowanie powyższych zasad byłoby także związane z koniecznością ponoszenia przez Spółkę dodatkowych kosztów. Treść podejmowanych uchwał przekazywana jest niezwłocznie w formie raportów bieżących. Spółka jednak nie wyklucza stosowania powyższych zasad w przyszłości.

II.R.3. Pełnienie funkcji w zarządzie spółki stanowi główny obszar aktywności zawodowej członka zarządu. Dodatkowa aktywność zawodowa członka zarządu nie może prowadzić do takiego zaangażowania czasu i nakładu pracy, aby negatywnie wpływać na właściwe wykonywanie pełnionej funkcji w spółce. W szczególności członek zarządu nie powinien być członkiem organów innych podmiotów, jeżeli czas poświęcony na wykonywanie funkcji w innych podmiotach uniemożliwia mu rzetelne wykonywanie obowiązków w spółce.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Polnord SA prowadzi swoją działalność w zakresie realizacji projektów deweloperskich, poprzez spółki celowe zawiązywane przez Polnord SA samodzielnie lub z partnerami.

II.Z.1. Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Aktualnie Zarząd Spółki składa się z 3 Członków Zarządu Nowy Prezes Zarządu Spółki został powołany do Zarządu Spółki, ze skutkiem od dnia 1 lutego 2016 roku. Schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy Członków Zarządu został sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1.

II.Z.2. Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki : Wewnętrzne regulacje obowiązujące aktualnie w Spółce, ani umowy z Członkami Zarządu nie zawierają powyższych ograniczeń.

III.R.1. Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach, chyba że wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar lub rodzaj działalności prowadzonej przez spółkę.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Powyższa zasada jest stosowana w ograniczonym zakresie. Spółka dotychczas nie wyodrębniła w swojej strukturze jednostek organizacyjnych odpowiedzialnych za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach, jednakże w ramach aktualnej struktury organizacyjnej powyższe czynności są wykonywane w zakresie każdego z pionów organizacyjnych.

III.Z.2. Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Powyższa zasada jest stosowana w ograniczonym zakresie. W Spółce nie zostały wyodrębnione jednostki odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem i compliance, jak również nie zostały wyznaczone osoby odpowiedzialne za powyższe funkcje. Jednakże w ramach aktualnej struktury organizacyjnej powyższe czynności są wykonywane w zakresie każdego z pionów organizacyjnych.

III.Z.3. W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Powyższa zasada jest stosowana w ograniczonym zakresie. W Spółce nie zostały wyodrębnione jednostki odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem i compliance, jak również nie zostały wyznaczone osoby odpowiedzialne za powyższe funkcje. Jednakże w ramach aktualnej struktury organizacyjnej powyższe czynności są wykonywane w zakresie każdego z pionów organizacyjnych.

IV.R.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:

- 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
- 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Powyższa zasada jest stosowana w ograniczonym zakresie. W ocenie Zarządu Spółki 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 częściowo nieuzasadnionych kosztów.

IV.R.3. Spółka dąży do tego, aby w sytuacji gdy papiery wartościowe wyemitowane przez spółkę są przedmiotem obrotu w różnych krajach (lub na różnych rynkach) i w ramach różnych systemów prawnych, realizacja zdarzeń korporacyjnych związanych z nabyciem praw po stronie akcjonariusza następowała w tych samych terminach we wszystkich krajach, w których są one notowane.

Zasada nie dotyczy spółki.

Komentarz spółki: Papiery wartościowe wyemitowane przez Polnord SA notowane są wyłącznie na rynku krajowym.

IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Zasada jest stosowana.

Komentarz spółki : Zasada IV.Z.2 i związana z nią Zasada I.Z.1.16 oraz Zasada I.Z.1.20 - Spółka obecnie nie planuje transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, nie przewiduje także rejestrowania obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub video i umieszczania zapisu przebiegu obrad na swojej stronie internetowej. W ocenie Spółki, z uwagi na aktualną strukturę akcjonariatu, jak również zapisy Statutu przewidujące możliwość przeprowadzenia walnych zgromadzeń zarówno w siedzibie Spółki jak również w Warszawie, wystarczająco zabezpieczone są interesy wszystkich akcjonariuszy. Dokumentowanie oraz przebieg dotychczasowych walnych zgromadzeń zapewnia transparentność Spółki, a obowiązujące zasady udziału w walnych zgromadzeniach umożliwiają właściwą i efektywną realizację praw wynikających z akcji. Ponadto zastosowanie powyższych zasad byłoby także związane z koniecznością ponoszenia przez Spółkę dodatkowych kosztów. Treść podejmowanych uchwał przekazywana jest niezwłocznie w formie raportów bieżących. Spółka jednak nie wyklucza stosowania powyższych zasad w przyszłości.

V.R.1. Członek zarządu lub rady nadzorczej powinien unikać podejmowania aktywności zawodowej lub pozazawodowej, która mogłaby prowadzić do powstawania konfliktu interesów lub wpływać negatywnie na jego reputację jako członka organu spółki, a w przypadku powstania konfliktu interesów powinien niezwłocznie go ujawnić.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Spółka aktualnie nie posiada przyjętych regulacji wewnętrznych w odniesieniu do członków zarządu lub rady nadzorczej określających kryteria i okoliczności, w których może dojść do konfliktu interesów, a także procedur zapobiegania konfliktom interesów. Spółka zweryfikuje funkcjonującą w tym obszarze praktykę i nie wyklucza możliwość wdrożenia w przyszłości stosownych regulacji wewnętrznych.

V.Z.6. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Spółka aktualnie nie posiada przyjętych regulacji wewnętrznych określających kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, nie posiada również uregulowanych zasad postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Spółka zweryfikuje funkcjonującą w tym obszarze praktykę i nie wyklucza możliwość wdrożenia w przyszłości stosownych regulacji wewnętrznych.

VI.R.1. Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Powyższa rekomendacja nie jest stosowana w Spółce w całości, ponieważ brak jest regulaminu dotyczącego polityki wynagrodzeń członków organów zarządzających. Wynagrodzenia Członków Zarządu ustalane są przez Radę Nadzorczą Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej natomiast otrzymują wynagrodzenie miesięczne ryczałtowe, którego wysokość uchwalana jest przez walne zgromadzenie Spółki.

VI.R.3. Jeżeli w radzie nadzorczej funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń, w zakresie jego funkcjonowania ma zastosowanie zasada II.Z.7.

Zasada nie dotyczy spółki.

Komentarz spółki: W Radzie Nadzorczej Spółki nie funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń.

VI.Z.1. Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniać poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Zasada nie dotyczy spółki.

Komentarz spółki: Program motywacyjny wprowadzony został w Spółce w 2013 roku i aktualnie jest zakończony w zakresie wydania przez Spółkę, osobom uprawnionym, zgodnie z Regulaminem przyjętym przez Radę Nadzorczą Spółki, warrantów subskrypcyjnych.

VI.Z.2. Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

Zasada nie dotyczy spółki.

Komentarz spółki: Program motywacyjny wprowadzony został w Spółce w 2013 roku i aktualnie jest zakończony w zakresie wydania przez Spółkę, osobom uprawnionym, zgodnie z Regulaminem przyjętym przez Radę Nadzorczą Spółki, warrantów subskrypcyjnych. Prawo do objęcia akcji serii S, osoba uprawniona mogła wykonać nie później niż do dnia 31.12.2016 r.

VI.Z.4. Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych, składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku, pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Powyższa zasada nie jest stosowana w Spółce w całości, ponieważ brak jest regulaminu dotyczącego polityki wynagrodzeń członków organów zarządzających. Wynagrodzenia Członków Zarządu ustalane są przez Radę Nadzorczą Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej natomiast otrzymują wynagrodzenie miesięczne ryczałtowe, którego wysokość uchwalana jest przez walne zgromadzenie Spółki.

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

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

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą:

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

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

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołuje, w miarę potrzeby, Zarząd Spółki z własnej inicjatywy, bądź na żądanie akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 część kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać: Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane oraz akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych stanowią inaczej. Uchwały podejmowane są bezwzględną większością głosów ważnie oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu stanowią inaczej. Głosowanie może odbywać się metodą tradycyjną za pomocą kart do głosowania lub przy pomocy komputerowego systemu oddawania i obliczania głosów.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym niezwłocznie zarządza wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. Po podpisaniu listy obecności i jej sprawdzeniu Przewodniczący Zgromadzenia stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolność do podejmowania uchwał i przedstawia porządek obrad, który zostaje poddany pod głosowanie. Przewodniczący Zgromadzenia kieruje obradami zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, przepisami prawa powszechnego, Statutem Spółki, przyjętymi zasadami ładu korporacyjnego oraz postanowieniami Regulaminu Walnych Zgromadzeń Polnord SA. Przewodniczący nie ma prawa, bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać kolejności spraw umieszczonych w porządku obrad. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o skreśleniu z porządku obrad poszczególnych spraw, jak również o zmianie kolejności spraw objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariusza.

Na Walnym Zgromadzeniu głos można zabierać jedynie w sprawach objętych przyjętym porządkiem obrad i aktualnie rozpatrywanych. Każdy akcjonariusz ma prawo zadawania pytań w każdej sprawie objętej porządkiem

obrad. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej zobowiązani są do udzielania odpowiedzi i wyjaśnień na zadawane pytania, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad. Wniosek w sprawie formalnej może być zgłoszony przez każdego akcjonariusza. W sprawach formalnych Przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski co do sposobu obradowania i głosowania.

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

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

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

Rada Nadzorcza

W dniu 28.06.2016 r. XXV Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ("ZWZ") dokonało wyboru Rady Nadzorczej na nową wspólną trzyletnią kadencję. Na dzień 31.12.2016 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:



Panowie Łukasz Adamczyk, Jerzy Bartosiewicz, Marek Dietl, Maciej Stradomski oraz Pani Julia Walicka – Ostachowska 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).

W okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

Data	Opis zdarzenia	Imię i Nazwisko
28.06.2016	Wygaśnięcie kadencji całej Rady Nadzorczej	
28.06.2016	Powołanie członków Rady Nadzorczej na nową kadencję	Agata Gola; Jerzy Bartosiewicz; Łukasz Adamczyk; Marek Dietl; Czcibor Dawid; Maciej Stradomski; Julia Walicka - Ostachowska

Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 członków. Bieżąca trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się w dniu 28.06.2016 r. W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Raportu nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Zasady działania Rady Nadzorczej

Zgodnie ze Statutem Spółki, Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 członków, powoływanych przez Walne Zgromadzenie, których kadencja trwa 3 lata .

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

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 31.12.2016 wchodził:

- Jerzy Bartosiewicz;
- Agata Gola;
- Maciej Stradomski.

Członkami Komitetu Audytu spełniającymi warunki niezależności oraz dodatkowe wymogi wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 są: Pan Jerzy Bartosiewicz oraz Pan Maciej Stradomski.

W 2016 r. skład Komitetu Audytu zmienił się w następujący sposób:

Data	Opis zdarzenia	Imię i Nazwisko
28.06.2016	Odwołanie z Rady Nadzorczej	Artur Jędrzejewski

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 31.12.2016 r. przedstawiał się następująco:

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki może liczyć od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Obecnie Zarząd pełni obowiązki w ramach kadencji, która rozpoczęła się w dniu 14.05.2014 r.

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

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 Nadzorczą. 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 Nadzorczą. Rada Nadzorczą 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;
- Ujednoczenie Polityki Rachunkowości, zasad sprawozdawczości i ewidencji księgowej w ramach Grupy Kapitałowej;
- Stosowanie usystematyzowanego modelu raportowania finansowego dla potrzeb zewnętrznych i wewnętrznych;
- Jasny podział obowiązków i kompetencji służb finansowych oraz kierownictwa średniego i wyższego szczebla;
- Cykliczność i formalizację procesu weryfikacji założeń budżetowych oraz prognoz finansowych;
- Poddawanie sprawozdań finansowych przeglądom i badaniom biegłego rewidenta;
- Powstanie działu kontroli wewnętrznej oraz nadzoru właścicielskiego w ramach struktury Grupy Kapitałowej.

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 (Assecosoft ERP);
- Elektroniczny dziennik obiegu faktur zakupu;
- Pakiet kalkulacyjny inwestycji deweloperskich obejmujący budżet inwestycji (przychody, koszty i cash flow) oraz jego wykonanie;
- Pakiet konsolidacyjny do sporządzania sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej.

Z punktu widzenia minimalizowania ryzyka wystąpienia błędów oraz wiarygodności sporządzanych sprawozdań finansowych kluczową rolę w Grupie Kapitałowej pełni Dział Kontrolingu Spółki, który przy współpracy kierownictwa średniego i wyższego szczebla Spółki oraz organów spółek z Grupy Kapitałowej dokonuje

weryfikacji, uzgodnienia i konsolidacji podstawowych danych finansowych na temat prowadzonych w Grupie Kapitałowej inwestycji deweloperskich.

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

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

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

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 31.12.2016 r. akcje Polnord SA uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 31.12.2016 r.*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	2.428.258	4.856.516	7,43%
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA	2.345.893	4.691.786	7,18%
Bank Gospodarstwa Krajowego	2.086.890	4.173.780	6,38%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	1.818.437	3.636.874	5,56%
Briarwood Capital Partners LP	1.634.941	3.269.882	5,00%
Pozostali akcjonariusze łącznie	22.378.708	44.757.416	68,45%
Ogółem	32.693.127	65.386.254	100,00%

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

W okresie od dnia 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Akcjonariatu Spółki.

Data zawiadomienia Spółki	Nazwa podmiotu zawiadamiającego	Treść zawiadomienia
04.04.2016 r.	Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	<p>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</p> <p>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce nastąpiło na skutek rozliczenia w dniu 31 marca nabycia 187.215 akcji Spółki, dokonanych w transakcjach zwykłych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA w dniu 29 marca 2016r. (o czym Spółka powzięła wiadomość w dniu 4 kwietnia 2016r).</p> <p>Przed zdarzeniem, powodującym obowiązek zawiadomienia fundusze inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA posiadały łącznie 1.631.222 akcji, stanowiących 4,9987% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 1.631.222 głosów, co stanowiło 4,9987% w ogólnej liczbie głosów w Spółki.</p> <p>Po zdarzeniu fundusze inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA posiadają łącznie 1.818.437 akcji, stanowiących 5,5621 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 1.818.437 głosów, co stanowi 5,5621% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p>

08.06.2016 r.	Briarwood Capital Partners LP	<p><i>Zmniejszenie udziału Briarwood Capital Partners LP w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>W dniu 08.06.2016 r. Polnord SA otrzymała od Briarwood Capital Partners LP ("BCP") zawiadomienie o spadku zaangażowania do poziomu 5%, całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.</p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana zbyciem w dniu 07.06.2016 r. przez BCP 5.450 akcji Spółki podczas sesji zwykłej na rynku regulowanym GPW w Warszawie. Przed zmianą BCP posiadał 1.640.391 akcji, co stanowiło 5,02% w kapitale zakładowym Spółki i 5,02% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.</p> <p>Po zmianie udziału, BCP posiada 1.634.941 akcji, co stanowi 5,00 % w kapitale zakładowym Spółki i 5,00 % w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.</p>
17.06.2016 r.	Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	<p><i>Przekroczenie progu 5% przez Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny w ogólnej liczbie w Polnord</i></p> <p>W dniu 17 czerwca 2016 r. Polnord SA otrzymał od Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny (dalej "Fundusz"), zawiadomienie o przekroczeniu progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord przez Fundusz.</p> <p>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord nastąpiło na skutek nabycia akcji Polnord w transakcjach na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, rozliczonych w dniu 14 czerwca 2016 r.</p> <p>Przed nabyciem akcji, Fundusz posiadał 1.628.199 akcji, stanowiących 4,98 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 1.628.199 głosów, co stanowiło 4,98% w ogólnej liczbie głosów w Polnord.</p> <p>W dniu 17 czerwca 2016 roku na rachunku papierów wartościowych Funduszu znajduje się 2.428.258 akcji, stanowiących 7,43 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 2.428.258 głosów, co stanowi 7,43% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</p>
23.12.2016	ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI SA)	<p><i>Zmniejszenie stanu posiadania akcji Spółki poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.</i></p> <p>Zmniejszenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek rozliczenia w dniu 19.12.2016r transakcji zbycia na rynku regulowanym 302 439 akcji Spółki. Przed zmianą udziału, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI posiadały łącznie 1.678.038 akcji, stanowiących 5,13% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 1.678.038 głosów, co stanowiło 5,13% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Po zmianie udziału, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI posiadają łącznie 1.375.599 akcji, stanowiących 4,21 % kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 1.375.599 głosów, co stanowi 4,21% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p>

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany w składzie akcjonariatu Spółki:

Data zawiadomienia Spółki	Nazwa podmiotu zawiadamiającego	Treść zawiadomienia
03.03.2017 r.	Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne SA	<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek transakcji nabycia w dniu 27.02.2017r. akcji Spółki, rozliczonej w dniu 01.03.2017r.</p> <p>Przed zmianą udziału, Fundusz na dzień 27.02.2017r. posiadał 1.629.095 akcji, stanowiących 4,98 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 4,98 % ogólnej liczby głosów w Spółce.</p>

		Według stanu na dzień 01.03.2017r. Fundusz posiadał 2.499.850 akcji, stanowiących 7,65% kapitału zakładowego Spółki oraz 7,65% ogólnej liczby głosów w Spółce.
13.03.2017 r.	Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	<p><i>Przekroczenie progu 10% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek rozliczenia w dniu 09.03.2017 r. nabycia 420.000 akcji Spółki, dokonanych w transakcjach zwykłych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA w dniu 07.03.2017r.</p> <p>Przed zmianą udziału, Fundusze TFI PZU posiadały łącznie 3.267.508 akcji, stanowiących 9,99% kapitału zakładowego Spółki oraz 9,99% ogólnej liczby głosów w Spółce.</p> <p>Według stanu na dzień 09.03.2017, Fundusze TFI PZU posiadają łącznie 3.687.508 akcji, stanowiących 11,28% kapitału zakładowego Spółki oraz 11,28% ogólnej liczby głosów w Spółce.</p>

7. POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE

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

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

Dariusz Krawczyk

Prezes Zarządu

Jerzy Kamiński

Członek Zarządu

Jerzy Kotkowski

Członek Zarządu

C. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU
DO 31 GRUDNIA 2016 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE Z
MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

SPIS TREŚCI

C. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO 31 GRUDNIA 2016 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ.....	57
I. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	60
II. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	61
III. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	62
IV. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	64
V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	65
VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.....	66
1. INFORMACJE OGÓLNE	66
2. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	66
3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	69
4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	69
5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	72
6. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	76
7. ZMIANA SZACUNKÓW	76
8. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	77
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	88
10. PRZYCHODY I KOSZTY	89
11. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	92
12. PODATEK DOCHODOWY	92
13. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS	95
14. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	95
15. INNE CAŁKOWITE DOCHODY	96
16. DYWIDENDY WYPŁACONE	96
17. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	97
18. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	99
19. AKTYWA NIEMATERIALNE	101
20. INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALEŻNE, WSPÓLZALEŻNE ORAZ WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA	102
21. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)	104
22. POŻYCZKI UDZIELONE	104
23. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	105
24. ZAPASY	105
25. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	106
26. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	106
27. AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	107
28. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE	107
29. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI	110
30. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	114
31. REZERWY	115
32. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)	116
33. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	117
34. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	117
35. SPRAWY SĄDOWE	117

36. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE	120
37. GWARANCJE I PORĘCZENIA	120
38. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	122
39. INSTRUMENTY FINANSOWE	124
40. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	127
41. RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM	132
42. STRUKTURA ZATRUDNIENIA	133
43. WYNAGRODZENIE AUDYTORA	133
44. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	133
<u>D. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO 31 GRUDNIA 2016 ROKU</u>	<u>135</u>
<u>E. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH</u>	<u>137</u>
<u>F. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO 31 GRUDNIA 2016 ROKU</u>	<u>139</u>

I. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Przychody ze sprzedaży	10.1	39 682	79 469
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		6 223	32 428
od jednostek powiązanych		0	25 243
Przychody ze sprzedaży usług		33 132	46 742
od jednostek powiązanych		32 419	45 842
Przychody z wynajmu		327	299
od jednostek powiązanych		188	163
Koszt własny sprzedaży	10.2	(14 483)	(49 883)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		25 198	29 586
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych			
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	10.4	(4 068)	(15 771)
Koszty sprzedaży		(6 217)	(7 236)
Koszty ogólnego zarządu		(29 128)	(22 381)
Pozostałe przychody operacyjne	10.5	1 194	996
Pozostałe koszty operacyjne	10.6	(24 688)	(24 891)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		(37 708)	(39 697)
Przychody finansowe	10.7	41 867	42 363
Koszty finansowe	10.8	(50 967)	(130 636)
Zysk (strata) ze zbycia jednostki zależnej	10.9	-	-
Zysk (strata) brutto		(46 808)	(127 969)
Podatek dochodowy	12	8 973	9 739
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(37 835)	(118 231)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	(152)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy		(37 835)	(118 383)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 633 027	32 633 027
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 633 027	32 969 826
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	14	(1,16)	(3,63)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	14	(1,16)	(3,62)
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	14	(1,16)	(3,59)
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	14	(1,16)	(3,59)

II. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	(37 835)	(118 231)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	0	(152)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(37 835)	(118 383)
Inne całkowite dochody:		
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:	(787)	203
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	(787)	3 250
Pozostałe		
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów		(3 047)
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:		
Przeszacowania zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych		
Inne całkowite dochody	(787)	203
Całkowity dochód za okres	(38 622)	(118 180)

III. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

na dzień 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
AKTYWA			
Aktywa trwałe		1 259 659	1 229 564
Rzeczowe aktywa trwałe	17	2 917	2 439
Nieruchomości inwestycyjne	18	343 100	395 875
Aktywa niematerialne	19	211	309
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	20	466 469	463 676
Pożyczki udzielone	22	297 945	216 462
Należności długoterminowe	23	98 080	104 870
Pozostałe aktywa finansowe	21	9 135	9 922
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		41 801	36 011
Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)		400 101	380 079
Zapasy	24	226 498	177 309
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		59 640	72 399
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		977	383
Należności z tytułu podatku dochodowego		3 183	
Rozliczenia międzyokresowe		169	1 342
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	86 744	32 482
Pożyczki udzielone	22	22 889	96 165
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	27	6 992	6 992
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)		407 092	387 070
SUMA AKTYWÓW		1 666 751	1 616 634

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS), CD.

na dzień 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
PASYWA			
Kapitał własny		697 197	735 315
Kapitał podstawowy	28.1	65 386	65 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		974 637	1 059 721
Akcje własne		0	
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		0	
Pozostałe kapitały rezerwowe	28.2	208 408	216 296
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(551 233)	(605 968)
Kapitał własny ogółem		697 197	735 315
Zobowiązania długoterminowe		646 729	652 450
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	29	262 160	268 288
Rezerwy	31	496	467
Pozostałe zobowiązania		384 073	383 695
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)		322 824	228 869
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32	76 057	74 435
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	29	3 146	-
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	29	128 161	60 930
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	32	376	8 806
Pozostałe zobowiązania finansowe		184	-
Rozliczenia międzyokresowe	32	7 186	3 217
Otrzymane zaliczki		766	2
Rezerwy	31	106 949	81 479
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży			
Zobowiązania razem		969 554	881 319
SUMA PASYWÓW		1 666 751	1 616 634

IV. SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)	(46 808)	(128 121)
Korekty o pozycje:	46 174	128 862
Amortyzacja	1 032	661
Odsetki i dywidendy, netto	20 899	31 156
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(17 042)	63 448
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	18 007	(39 415)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(483)	42 635
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(6 107)	(5 380)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 393	5 020
Zmiana stanu rezerw	25 499	30 737
Podatek dochodowy zapłacony	-	-
Pozostałe	(23)	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(633)	741
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	83 577	148 043
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	210	2
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	713	27 972
Sprzedaż aktywów finansowych	-	5 042
Dywidendy otrzymane	-	15 794
Odsetki otrzymane	14 050	5 943
Splata udzielonych pożyczek	68 604	93 290
Wydatki	(73 259)	(72 304)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	(763)	(1 389)
Nabycie aktywów finansowych	(129)	(2 249)
Udzielenie pożyczek	(72 367)	(68 667)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	10 318	75 739
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	104 315	220 908
Wpływy z tytułu emisji akcji	541	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	13 580	66 408
Wpływy z tytułu emisji obligacji	90 194	154 500
Wydatki	(66 367)	(315 303)
Splata pożyczek/kredytów	(7 304)	(44 625)
Odsetki zapłacone	(19 501)	(30 428)
Wykup obligacji	(39 561)	(240 250)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	37 949	(94 395)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	47 633	(17 915)
Środki pieniężne w drodze	6 629	-
Środki pieniężne na początek okresu	32 482	50 397
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	86 744	32 482
O ograniczonej możliwości dysponowania	44	44

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				Razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	
Na dzień 01.01.2015	65 266	1 059 721	196 939	(468 717)	853 209
Wynik okresu				(118 383)	(118 383)
Inne całkowite dochody			204		204
Razem Całkowite dochody za rok obrotowy			204	(118 383)	(118 178)
Emisja akcji					-
Koszty emisji akcji					-
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			18 868	(18 868)	-
Korekty błędów lat poprzednich					-
-Opcje menedżerskie			285		285
Na dzień 31.12.2015	65 266	1 059 721	216 296	(605 968)	735 315
Na dzień 01.01.2016	65 266	1 059 721	216 296	(605 968)	735 315
Wynik okresu				(37 835)	(37 835)
Inne całkowite dochody			(787)		(787)
Razem Całkowite dochody za rok obrotowy			(787)	(37 835)	(38 622)
Emisja akcji	120	421			541
Koszty emisji akcji		(37)			(37)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego		(85 468)	(7 101)	92 569	-
Korekty błędów lat poprzednich					-
Opcje menedżerskie					-
Na dzień 31.12.2016	65 386	974 637	208 408	(551 234)	697 197

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE OGÓLNE

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 r. i obejmuje okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2015 r. i za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

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

Sprawozdanie jednostkowe Polnord SA zawiera dane finansowe Polnord SA oraz ujmuje aktywa finansowe, przychody i koszty Polnord SA Finanse SJ za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 r. i okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2015 r. i za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. Zmiana prezentacyjna w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Polnord SA nastąpiła w 2014 roku. Zgodnie z przeprowadzoną przez Spółkę analizą aportu aktywów (pożyczek udzielonych) przez Polnord SA do Polnord SA Finanse SJ pod kątem ujęcia zgodnie z MSR 39 (par. 20), w momencie przekazania aktywów nie nastąpiła utrata kontroli nad tymi aktywami przez Polnord SA. W związku z powyższym pożyczki te i związane z nimi korzyści powinny w dalszym ciągu być prezentowane w sprawozdaniu finansowym Polnord SA. Spółka Polnord SA Finanse SJ weszła w skład Grupy Kapitałowej Polnord w roku 2013.

Dla uzyskania pełnego obrazu działalności Polnord SA, niniejszy Raport winien być analizowany łącznie ze Skonsolidowanym Raportem Rocznym za 2016 r.

Podstawowe dane Spółki zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

Pełna nazwa (firma)	POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba	81-310 Gdynia, ul. Śląska 35/37
KRS	0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP	583-000-67-67
Numer Identyfikacji REGON	000742457
Zarejestrowany kapitał zakładowy	65.386.254 zł (w pełni opłacony)
PKD	6810 Z - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Strona www	www.polnord.pl

Czas trwania Spółki na dzień 31.12.2016 r. jest nieoznaczony.

2. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

Polnord SA jest jednostką dominującą Grupy Polnord SA.

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31.12.2016 r. zostały przedstawione poniżej.

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 Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park SK	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 Sopocka Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Polnord SA Finanse Spółka jawna	Gdynia	wkłady	100%	Pełna
SPV 1 Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Stroj-Dom ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100%	Pełna
Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o.	Gdańsk	5.000	100%	Pełna
Polnord Haffnera 2 Sp. z o.o.**	Gdańsk	5.000	100%	Pełna
Polnord Haffnera 3 Sp. z o.o.***	Gdańsk	5.000	100%	Pełna
Polnord Gdańsk Dolne Miasto Sp. z o.o.	Gdańsk	5.000	100%	Pełna
Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30%	Nie ujęto
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA	Warszawa	25.000	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	Warszawa	25.000	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
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	Warszawa	12.500	50%	Praw własności
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	Gdynia	10.000.000	50%	Praw własności
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Warszawa	12.250.000	49%	Praw własności
FPP Powsin Sp. z o.o.*	Warszawa	2.474.500	49%	Praw własności
Osiedle Innova Sp. z o.o.*	Warszawa	3.454.500	49%	Praw własności
FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.*	Warszawa	1.472.450	49%	Praw własności
Korporacja Budowlana Dom SA	Kartoszyño	50.387.024	31,72%	Praw własności

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

** W dniu 08.02.2017r. Spółka została zarejestrowana jako Haffnera Park sp. z o.o.

*** W dniu 08.02.2017r. Spółka została zarejestrowana jako Haffnera Apart sp. z o.o.

**** zaleźność pośrednia poprzez Polnord Inwestycje Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2016 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Polnord w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Spółki w kapitałach tych jednostek.

Zmiany w powiązaniach kapitałowych Polnord SA z innymi podmiotami, które nastąpiły w 2016 r. zostały szczegółowo opisane w tabeli poniżej:

Zmiany w powiązaniach organizacyjno-kapitałowych Grupy Kapitałowej Polnord

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Polnord Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Łódź City Park Sp.k	<i>Przekształcenie Sp. z o.o. w Spółkę komandytową, przystąpienie przez Polnord SA do Spółki komandytowej jako komandytariusz</i> W dniu 14 stycznia 2016r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o przekształceniu Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. w sp. komandytową tj. Polnord Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Łódź City Park Spółka komandytowa. Wspólnikami Spółki są: Polnord SA jako komandytariusz – 99% udziałów oraz Polnord Inwestycje Sp. z o.o. jako komplementariusz 1% udziałów.
Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	<i>Rejestracja obniżenia kapitału zakładowego spółki</i> W dniu 07.07.2016r. zostało wydane postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego Spółki do wysokości 50.000,00 zł, tj. z kwoty 10.133.000,00 zł do kwoty 50.000,00 zł w wyniku umorzenia wszystkich akcji serii C w ilości 20166 nabytych przez Spółkę od akcjonariuszy w celu ich umorzenia.
Stacja Kazimierz III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	<i>Nabycie udziałów.</i> W dniu 26 sierpnia 2016r. Polnord SA nabył od MS Waryński Development SA 50 udziałów (stanowiących 50% kapitału zakładowego) spółki Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.
Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o.	<i>Zawiązanie spółki</i> W dniu 05.09.2016 została zawiązana spółka, jedynym udziałowcem jest Polnord SA. W dniu 23.11.2016r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o rejestracji Spółki.
Polnord Haffnera 2 Sp. z o.o.	<i>Zawiązanie spółki</i> W dniu 05.09.2016 została zawiązana spółka, jedynym udziałowcem jest Polnord SA.
Polnord Haffnera 3 Sp. z o.o.	<i>Zawiązanie spółki</i> W dniu 05.09.2016 została zawiązana spółka, jedynym udziałowcem jest Polnord SA.
Stacja Kazimierz III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SK	<i>Rejestracja spółki</i> W dniu 05.10.2016r. nastąpiła rejestracja spółki Stacja Kazimierz III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SK. Polnord SA jest komandytariuszem i wniósł wkład pieniężny 25.000 zł. Jego udział odpowiada wartości rzeczywiście wniesionego wkładu.
Polnord Gdańsk Dolne Miasto Sp. z o.o.	<i>Postanowienie o rejestracji spółki</i> W dniu 18.11.2016 Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o rejestracji Spółki. Jedynym udziałowcem jest Polnord SA.

3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 21.03.2017 roku.

4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

4.1. Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, który wpływa na wielkości wykazywane w sprawozdaniu finansowym, w tym w dodatkowych notach objaśniających. Założenia tych szacunków opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu odnośnie bieżących i przyszłych działań i zdarzeń w poszczególnych obszarach. Szczegółowe informacje na temat przyjętych założeń zostały przedstawione w odpowiednich notach niniejszego sprawozdania finansowego.

4.2 Ważne oszacowania i założenia

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

4.2.1 Ujęcie aktywów przekazanych do spółki zależnej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pozycja	Wartość na 31.12.2016 r. [w tys. zł]	Wartość na 31.12.2015 r. [w tys. zł]
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	297.945	216.462
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	22.889	96.164
Zyski zatrzymane	(63 239)	(71 069)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	383.695	383.685

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

4.2.2 Moment rozpoznania przychodów

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

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

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

9. Sprzedający/deweloper nie jest zobowiązany do spełnienia innych ważnych czynności zgodnie z umową, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży. Intencją stron jest zawarcie ostatecznej umowy i przekazanie nieruchomości w formie aktu notarialnego.

4.2.3 Szacunki

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

- **Oszacowanie odpisów aktualizujących (Nota nr 7)**
Poziom odpisów aktualizujących wartość należności ustalany jest przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz poczynionych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji.
- **Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12 (Nota nr 12)**
Aktywa z tytułu podatku odroczonego są wyceniane przy zastosowaniu stawek podatkowych, które będą stosowane na moment przewidywanego zrealizowania składnika aktywów, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe, które obowiązywały na dzień bilansowy. Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego, bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.
Podstawę utworzonego aktywa z tytułu podatku odroczonego stanowią między innymi straty podatkowe. Zarząd analizuje możliwości realizacji aktywa na podatek odroczone na podstawie sporządzonych budżetów podatkowych a także planów na ich realizację, bierze również pod uwagę efekt netto odwracania się aktywa i rezerwy na podatek odroczone. W oparciu o sporządzone przez Spółkę prognozy, przewidujące uzyskiwanie dochodów podatkowych w latach następnych uznano, iż nie występuje ryzyko niezrealizowania aktywa z tytułu podatku odroczonego rozpoznanego w niniejszym sprawozdaniu finansowym.
- **Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko spółce postępowaniami skarbowymi i sądowymi (Noty nr 35)**
Na dzień bilansowy Spółka jest powodem i pozwanym w szeregu postępowań sądowych. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające.
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych (Nota nr 18) jest określana przez niezależne, profesjonalne podmioty zajmujące się wyceną nieruchomości. Wycena taka jest uzależniona od przyjęcia określonych założeń opartych na profesjonalnym osądzie Zarządu spółki. Założenia te dotyczą między innymi wyboru modelu przyjętego do wyceny czy użytych danych porównywalnych. Zarząd weryfikuje wyceny nieruchomości porównując je do informacji o podobnych transakcjach na rynku oraz innych informacjach o możliwych do uzyskania cenach weryfikowanej nieruchomości inwestycyjnej.

5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31.12.2016 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31.12.2015 r., z wyjątkiem zmian dotyczących MSR/MSSF opisanych poniżej.

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

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

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

5.1 Oświadczenie o zgodności

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

Jednostka zastosowała w niniejszym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2016 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 31.12.2016 r.

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

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

Zmiany wynikające ze zmian MSSF:

Następujące zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2016 rok:

- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach,
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień. Celem opublikowanej zmiany jest wyjaśnienie koncepcji istotności oraz wyjaśnienie, że jeżeli jednostka uzna, że dane informacje są nieistotne, wówczas nie powinna ich ujawniać nawet, jeżeli takie ujawnienie jest co do zasady wymagane przez inny MSSF,
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne” – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych,
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo” – Rolnictwo: uprawy roślinne,
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze,
- Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” umożliwiającej stosowanie metody praw własności jako jednej z opcjonalnych metod ujmowania inwestycji w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2010-2012 które zmieniają 7 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne,

- Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 dotyczące wyłączenia z konsolidacji jednostek inwestycyjnych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później
- 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)

Wyżej wymienione zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja nie miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Spółki za 2016 rok.

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

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

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” zastępuje MSR 39. Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według zamortyzowanego kosztu. MSSF 9 wprowadza nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących – model oczekiwanych strat kredytowych. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r.,
- MSSF 15 „Umowy z klientami” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Zasady przewidziane w MSSF 15 dotyczyć będą wszystkich umów skutkujących przychodami. Fundamentalną zasadą nowego standardu jest ujmowanie przychodów w momencie transferu towarów lub usług na rzecz klienta, w wysokości ceny transakcyjnej. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w ramach pakietu, należy ujmować oddzielnie, ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy, co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. Ponadto, zgodnie z MSSF 15 koszty poniesione w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem należy aktywować i rozliczać w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Wyjaśnienia precyzują niektóre wymogi standardu i wprowadzają do przepisów przejściowych dodatkowe uproszczenia w celu redukcji złożoności i kosztów związanych z pierwszym zastosowaniem standardu. Wyjaśnienia nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 12 dotyczące rozpoznania aktywa z tytułu podatku odroczonego od niezrealizowanych strat – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” stanowiące część projektu „Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji”, zgodnie z którymi jednostki powinny ujawniać dodatkowe informacje dotyczące zmiany zobowiązań finansujących działalność, w tym zmiany o charakterze pieniężnym oraz zmiany o charakterze niepieniężnym - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności oparte na akcjach”, które wprowadzają dodatkowe wytyczne w zakresie klasyfikacji i wyceny transakcji opartych na akcjach – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,

- Zmiany do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 dotyczące 4 standardów: MSSF1, MSSF 12, MSR 28 – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku (MSSF 12) oraz 1 stycznia 2018 roku (MSSF 1, MSR 28) lub później. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych oraz płatności zaliczkowe”. Interpretacja ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Interpretacja nie została jeszcze zatwierdzona przez UE,
- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, precyzujące zasady przenoszenia nieruchomości do lub z nieruchomości inwestycyjnych. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- MSSF 16 „Leasing” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później. Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca będzie zobowiązany ująć: (a) aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz (b) amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w sprawozdaniu z wyników. MSSF 16 w znaczącej części powtarza regulacje z MSR 17 dotyczące ujęcia księgowego leasingu przez leasingodawcę. W konsekwencji, leasingodawca kontynuuje klasyfikację w podziale na leasing operacyjny i leasing finansowy oraz odpowiednio różnicuje ujęcie księgowe. Ten standard nie został jeszcze zatwierdzony przez UE,
- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później. Ten standard nie został jeszcze zatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 „Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami” – termin wejścia w życie został odroczony na czas nieokreślony. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE.

Według szacunków Spółki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy za wyjątkiem wpływu zmian do MSSF 9, MSSF 15 i MSSF 16, które ze względu na datę wejścia do stosowania począwszy od okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2018 nie zostały jeszcze przez Spółkę przeanalizowane.

5.2. Waluta pomiaru i waluta prezentacji sprawozdań finansowych

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

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

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

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej

Waluta	31.12.2016	31.12.2015
USD	4.1793	3.9011
EUR	4.4240	4.2615
RUB	0.0680	0.0528

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysku i strat

Waluta	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
USD	3.9680	3.7892
EUR	4.3757	4.1853
RUB	0.0598	0.0619

Nota 5.2.1. - Wybrane dane finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE - JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Przychody ze sprzedaży	39 682	79 469	9 069	18 988
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	25 198	29 586	5 759	7 069
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(37 708)	(39 697)	(8 618)	(9 485)
Zysk (strata) brutto	(46 808)	(127 969)	(10 697)	(30 576)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(37 835)	(118 231)	(8 647)	(28 249)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(37 835)	(118 383)	(8 647)	(28 285)
BILANS	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Kapitał własny	697 197	735 315	157 594	172 548
Zobowiązania długoterminowe	646 729	652 450	146 187	153 103
Zobowiązania krótkoterminowe	322 824	228 869	72 971	53 706
Aktywa trwałe	1 259 659	1 229 564	284 733	288 528
Aktywa obrotowe	400 101	380 079	90 439	89 189
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	6 992	6 992	1 580	1 641
Suma aktywów	1 666 751	1 616 634	376 752	379 358

6. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości.

7. ZMIANA SZACUNKÓW

W analizowanym okresie wystąpiła istotna zmiana szacunków. Spółka dokonała odpisów na pożyczki oraz udziały w łącznej wysokości 19.958 tys. zł.

Dodatkowo Spółka rozpoznała dodatkowe odpisy na należności długoterminowe w wysokości 4.690 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 2015 wyniosła 8.624 tys. zł (co opisano w nocie 31).

W związku z kontrolą podatkową spółka zawiązała rezerwę na potencjalne zobowiązania podatkowe w wysokości 15.374 tys. zł (co opisano w nocie 31).

8. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

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

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

8.2. Przeliczanie pozycji wyrażanych w walucie obcej

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

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

8.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

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

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

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

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

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

- środki transportu 3 – 10 lat
- pozostałe środki trwałe 2 – 10 lat

Spółka nie amortyzuje wartości gruntów.

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

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

8.4. Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

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

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

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

8.5. Koszty finansowania zewnętrznego

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

8.6. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

8.7. Aktywa niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

8.8. Udziały i akcje w jednostkach zależnych

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

8.9. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako:

- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,

- pozostałe zobowiązania finansowe.

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

Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi jednostka zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i nie działającym 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 ujmuje się w wynik. Zysk lub strata ujęty w wyniku obejmuje wszelkie odsetki zapłacone od zobowiązań finansowych i jest wykazywane w pozycji pozostałe przychody lub koszty finansowe.

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

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

8.10. Utrata wartości aktywów finansowych

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

8.10.1. Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą

oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej efektywnej stopy procentowej (tj. stopy procentowej ustalonej przy początkowym ujęciu).

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

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

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

8.10.2. Aktywa finansowe wykazywane według ceny nabycia

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

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

8.10.3. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

8.11. Zapasy

Na zapasy składają się dobra zakupione i przeznaczone do odsprzedaży, na przykład, towary zakupione przez jednostkę w celu ich odsprzedaży lub grunty i inne nieruchomości przeznaczone do odsprzedaży. Do zapasów

zalicza się także wyroby gotowe wyprodukowane lub będące w trakcie wytwarzania ich przez jednostkę gospodarczą, łącznie z materiałami i surowcami oczekującymi na wykorzystanie w procesie produkcji.

Materiały i towary wyceniane są w cenie nabycia lub według wartości netto możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z kwot jest niższa.

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

W szczególności do zapasów zaliczamy:

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

8.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

8.13. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

8.14. Rozliczenia międzyokresowe czynne

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

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

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

8.15. Kapitał podstawowy

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

8.16. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu.

8.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

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

8.18. Rezerwy

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

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

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

8.19. Odprawy emerytalne

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

8.20. Płatności w formie akcji własnych

Jednostka ujmuje dobra lub usługi otrzymane bądź nabyte w ramach transakcji płatności w formie akcji w momencie, gdy otrzymuje te dobra lub usługi. Jednocześnie ujmuje odpowiadający im wzrost w kapitale własnym, jeśli dobra lub usługi otrzymano w ramach transakcji płatności w formie akcji rozliczanej w instrumentach kapitałowych lub zobowiązanie, jeśli dobra lub usługi nabyto w ramach transakcji płatności

w formie akcji rozliczanej w środkach pieniężnych. Jeśli dobra lub usługi otrzymane lub nabyte w ramach transakcji płatności w formie akcji nie kwalifikują się do ujęcia jako aktywa, jednostka ujmuje je jako koszt.

8.21. Leasing

Spółka jako leasingobiorca

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

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

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

8.22. Przychody ze sprzedaży

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

8.22.1. Sprzedaż usług, produktów i towarów

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

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

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

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

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

8.22.2. Odsetki

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

8.22.3. Dywidendy

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

8.22.4. Przychody z tytułu wynajmu

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

8.23. Koszt własny sprzedaży

Do kosztu własnego sprzedaży zalicza się:

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

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

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

8.24. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

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

- ze zbyciem rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych;
- z utworzeniem i 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.

8.25. Przychody i koszty finansowe

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

- przychodów z tytułu udziału w zyskach innych jednostek, w tym głównie dywidendy;
- odsetek;
- zbycia aktywów finansowych;
- aktualizacji wartości instrumentów finansowych, z wyłączeniem aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, których skutki przeszacowania odnoszone są na pozostałe całkowite dochody;
- zmian w wysokości rezerwy wynikających z faktu przybliżania się terminu poniesienia kosztu (efekt odwracania dyskonta);

- różnic kursowych będących wynikiem operacji wykonywanych w ciągu okresu sprawozdawczego oraz wycen bilansowych aktywów i zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego, za wyjątkiem różnic kursowych ujętych w wartości początkowej środka trwałego;
- pozostałych pozycji związanych z działalnością finansową.

8.26. Podatki

8.26.1. Podatek bieżący

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

8.26.2. Podatek odroczonego

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

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

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

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

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

podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

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

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

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

8.26.3. Podatek od towarów i usług

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

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

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

8.27. Zysk netto na akcję

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

8.28. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

9. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Spółka nie wyróżnia segmentów operacyjnych na poziomie jednostkowego sprawozdania.

Segmenty operacyjne zostały wyszczególnione na poziomie Grupy Kapitałowej Polnord w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2016 rok.

10. PRZYCHODY I KOSZTY

10.1. Przychody operacyjne

Przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Sprzedaż lokali mieszkalnych	-	-
Sprzedaż działek - grunty	6 223	32 428
Wynajem	327	299
Zarządzanie projektami	31 263	45 855
Inne	1 870	887
Przychody operacyjne, ogółem	39 682	79 469

Spółka w roku 2016 dokonała jednorazowych transakcji sprzedaży o wartości przekraczającej 10% przychodów operacyjnych, polegających na sprzedaży 2 nieruchomości do spółki zależnej w wysokości 6.223 tys. zł.

Istotną pozycję przychodów w 2016 r. stanowią świadczone na rzecz jednostek zależnych usługi zarządzania projektami prowadzonymi przez spółki Grupy. Wysokość powyższych przychodów wyniosła 29.686 tys. zł.

10.2. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Amortyzacja	1 032	661
Zużycie materiałów i energii	1 282	627
Usługi obce	18 210	15 299
Podatki i opłaty	743	494
Wynagrodzenia	9 925	8 768
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 565	1 379
Pozostałe koszty rodzajowe	375	2 102
Koszty według rodzaju, razem	33 131	29 329
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	(3 705)	(20 618)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	0	
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(6 217)	(7 236)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(29 128)	(22 381)
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	1 491	20 330
Wartość sprzedanych materiałów	12 993	29 553
Koszt własny sprzedaży	14 483	49 883

W 2016 r. nie wystąpiło uzależnienie Spółki od jednego dostawcy usług, materiałów i towarów.

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

Spółka ujmuje koszty z tytułu amortyzacji w kosztach ogólnego zarządu. W latach 2016 i 2015 Spółka nie dokonała odpisu aktualizującego wartość rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych.

10.4. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych

W 2016 roku wynik z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych wyniósł: (4.068) tys. zł.

Zmiany stanu oraz wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Spółki zaprezentowano w nocie 18.

10.5. Pozostałe przychody operacyjne

	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Pozostałe przychody operacyjne		
Wyszczególnienie [tys. zł]		0
Rozwiązanie rezerw razem, w tym:	1 136	90
– na zobowiązania w tym od Agencji Nieruchomości Rolnych	1 136	90
Pozostałe, w tym:	58	906
– odszkodowania	23	846
– inne	35	60
Pozostałe przychody operacyjne, ogółem	1 194	996

10.6. Pozostałe koszty operacyjne

	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Pozostałe koszty operacyjne		
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Utworzenie rezerw razem, w tym:	22 352	17 973
– aktualizacja należności	5 654	-
– opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości	6 818	17 973
– rezerwa na zobowiązania z tytułu podatku VAT	9 880	-
Pozostałe, w tym:	2 336	6 918
– koszty postępowania spornego	493	140
– należności nieściągalne		1 813
– opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości	1 511	1 202
– inne	332	3 763
Pozostałe koszty operacyjne, ogółem	24 688	24 891

10.7 Przychody finansowe

	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Przychody finansowe		
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Przychody z tytułu odsetek bankowych i handlowych	414	748
Przychody z inwestycji (odsetki od pożyczek)	28 584	25 822
Dodatnie różnice kursowe	1 868	
Aktualizacja wartości instrumentów finansowych	11 000	
Otrzymane dywidendy	-	15 794
Przychody finansowe, ogółem	41 867	42 363

Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) Zarząd Polnord S.A. na dzień 31 grudnia 2016 przeprowadził analizę przesłanek trwałej utraty wartości i test na trwałą utratę wartości wartości udziałów we wspólnym przedsięwzięciu w grupie Fadesa poprzez porównanie wartości bilansowej aktywów do wartości użytkowej oszacowanej na podstawie metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Podczas przygotowywania szacunkowej prognozy przyszłych przepływów pieniężnych, Zarząd uwzględnił poniższe czynniki, których wartości zostały ustalone w oparciu o jego profesjonalny osąd:

- a) Stopa dyskontowa (odpowiadająca prognozowanemu średnioważonemu kosztowi kapitału (WACC)) - 9,27%
- b) Przyszłe wyniki Grupy Fadesa

W modelu wyceny Zarząd wykorzystał 5cioletnią perspektywę budżetową, natomiast wartość rezydualna nie została uwzględniona z uwagi na fakt, iż Grupa Fadesa została powołana do realizacji określonych projektów deweloperskich i po ich zakończeniu nie będzie kontynuowała działalności.

Na podstawie tej analizy Spółka dokonała odwrócenia odpisu aktualizującego wartość tej inwestycji, podnosząc jej wartość o 11.000 tys. zł.

10.8. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	21 020	26 129
Odsetki od innych zobowiązań	5 737	54
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	17	
Ujemne różnice kursowe	0	839
Prowizje bankowe oraz prowizje od gwarancji bankowych	431	-
Rezerw na odsetki od sporu z Agencją Nieruchomości Rolnych	3 740	12 096
Odsetki od wierzytelności	-	509
Spisanie należności za sprzedane akcje		
Odpisy aktualizujące wartość udziałów oraz pożyczek	19 958	90 612
Pozostałe	63	398
Koszty finansowe ogółem	50 967	130 636

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

10.9. Wynik ze zbycia jednostki zależnej

W 2016 nie nastąpiła sprzedaż ani nabycie jednostki zależnej.

W dniu 15.12.2015 r. Polnord Inwestycje Sp. z o.o. sprzedała na rzecz Polnord SA 990 udziałów o łącznej wartości nominalnej 99.000,00 zł w spółce Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., co stanowi 99 % udziałów w kapitale zakładowym Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. (przekształconej w 2016 roku w spółkę Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park SK), za cenę 99.000 zł.

11. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Koszty świadczeń pracowniczych	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		0
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	11 490	10 147
Wynagrodzenia	9 925	8 768
Narzuły na wynagrodzenia	1 565	1 379
Razem	11 490	10 147

12. PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 31.12.2016 r. oraz za okres porównawczy zakończony dnia 31.12.2015 r. przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Główne składniki obciążenia podatkowego		
Rachunek zysków i strat:		
Bieżący podatek dochodowy	3 183	-
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-	-
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	3 183	-
Odroczony podatek dochodowy	5 790	9 739
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	5 790	9 739
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	8 973	9 739
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym		
Odroczony podatek dochodowy		
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	(3 047)
Obciążenie podatkowe wykazane w kapitale własnym	-	(3 047)

Spółka rozpoznała w 2016 roku należność od Urzędu Skarbowego w kwocie 3.183 tys. zł (dotyczące postępowania kontrolnego w zakresie zobowiązań w podatku dochodowym od osób prawnych za rok 1999). Należność ta obejmuje kwotę główną w wysokości 602 tys. zł oraz odsetki w kwocie 2.581 tys. zł.

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej za okres zakończony dnia 31.12.2016 r. i 31.12.2015 r. przedstawia się następująco:

	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczyonym według efektywnej stawki podatkowej:		
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(46 808)	(127 969)
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem	(46 808)	(127 969)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	(8 893)	(24 314)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(3 183)	-
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	8 139	19 833
Przychody niebędące podstawą do opodatkowania	(2 262)	(3 137)
Pozostałe	(2 773)	(2 120)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	(8 973)	(9 738)
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	8 973	9 739
Razem	8 973	9 739

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

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

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji. Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiąganane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Odroczony podatek dochodowy - Bilans	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	4	3
Odsetki naliczone - niezapłacone	3 645	3 676
Wycena kontraktów deweloperskich	-	-
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	-	-
Środki trwałe w leasingu finansowym	119	-
Wycena nieruchomości	13 439	13 713
Inne	1 071	1 071
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	18 279	18 463
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	14 778	11 969
Różnice kursowe	241	376
Odsetki naliczone - niezapłacone	607	331
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	24 426	24 900
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	107	-
Wycena nieruchomości	9 146	-
Rezerwa na odprawy emerytalne	19	15
Marże niezrealizowane	583	583
Wycena aktywów	5 381	10 534
Różnice między amortyzacją księgową a podatkową	4 792	5 767
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	60 080	54 474
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	41 801	36 011

Odroczony podatek dochodowy - Rachunek zysków i strat	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	1	1
Odsetki naliczone - niezapłacone	(30)	(1 158)
Wycena kontraktów deweloperskich	0	-
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	0	-
Środki trwałe w leasingu finansowym	119	-
Wycena nieruchomości	(274)	(4 818)
Inne	0	(1 481)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(184)	(7 456)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	2 809	4 998
Różnice kursowe	(135)	36
Odsetki naliczone - niezapłacone	276	(798)
Niewypłacone wynagrodzenia z narzutami	0	-
Wycena kontraktów deweloperskich	0	-
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	(474)	(2 369)
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	107	-
Wycena nieruchomości	9 146	(10 196)
Rezerwa na odprawy emerytalne	4	(15)
Marże niezrealizowane	0	-
Wycena aktywów	(5 154)	5 854
Różnice między amortyzacją księgową a podatkową	(975)	1 727
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	5 606	(765)
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 790)	(6 692)

13. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

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

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

Tabela poniżej przedstawia analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Pożyczki udzielone pracownikom	1	5
Środki pieniężne	3	6
Zobowiązania z tytułu Funduszu	(4)	(11)
Saldo po skompensowaniu	-1	
Odpisy na Fundusz w okresie obrotowym	73	69

14. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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 2016 r. nie miały miejsca nowe emisje obligacji zamiennych na akcje.

Szczegółowy opis opcji na akcje znajduje się w nocie 30.1.

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

Zysk na akcję - podstawowy	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Zysk (strata) netto za okres	(37 835)	(118 383)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	0	(152)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	(37 835)	(118 231)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 633 027	32 633 027
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	(1,16)	(3,63)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,00	(0,00)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(1,16)	(3,62)

Zysk na akcję - rozwodniony	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Zysk (strata) netto za okres	(37 835)	(118 383)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	0	(152)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	(37 835)	(118 231)
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje		
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	(37 835)	(118 383)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	0	(152)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	(37 835)	(118 231)
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje		336 800
Obligacje zamienne		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 633 027	32 969 827
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	(1.16)	(3,59)
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0.00	(0,00)
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(1.16)	(3,59)

15. INNE CAŁKOWITE DOCHODY

Ujawnienie kwot podatku dochodowego odnoszących się do każdego składnika innych całkowitych dochodów	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016			Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015		
	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	(787)	0	(787)	3 250	(3 047)	203
Pozostałe						
Inne całkowite dochody	(787)	0	(787)	3 250	(3 047)	203

16. DYWIDENDY WYPŁACONE

W 2016 roku nie miała miejsca wypłata dywidend.

Zarząd będzie rekomendował pokrycie straty Spółki za rok 2016 z kapitału zapasowego pochodzącego z agio.

17. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016

	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Inne środki trwałe	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2016	-	34	229	1 237	60	879	2 439
Zwiększenia stanu		11	915	705	(60)	528	2 100
Zakup		32	252			358	642
Nabycie środków trwałych w ramach leasingu finansowego				705			705
Przeniesienie			56		(60)	149	145
Inne		(21)	607			21	607
Zmniejszenia stanu		(21)	(814)	(340)	0	(447)	(1 621)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(21)	(186)	(340)		(300)	(846)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości							0
Sprzedaż			(14)				(14)
Przeniesienie							0
Likwidacja			(614)			(148)	(761)
Wartość netto na dzień 31.12.2016	-	25	330	1 602	(0)	960	2 917
Na dzień 01.01.2016							
Wartość brutto		63	1 805	1 315	60	2 193	5 436
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(29)	(1 576)	(78)	0	(1 314)	(2 997)
Wartość netto	-	34	229	1 237	60	879	2 439
Na dzień 31.12.2016							
Wartość brutto		74	2 093	2 021	(0)	2 574	6 761
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(50)	(1 762)	(418)	0	(1 614)	(3 843)
Wartość netto	-	25	330	1 602	(0)	960	2 917

Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2015 do 31.12.2015

	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Inne środki trwałe	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2015	-	36	227	270	4	1 051	1 589
Zwiększenia stanu		8	159	1 254	56	5	1 482
Zakup		8	159	1 254		5	1 426
Przeniesienie					56		56
Zmniejszenia stanu		(10)	(157)	(287)	0	(178)	(632)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(10)	(149)	(117)		(172)	(448)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości			(8)	(170)		(6)	(184)
Wartość netto na dzień 31.12.2015	-	34	229	1 237	60	878	2 439
Na dzień 01.01.2015							
Wartość brutto		55	1 675	446	4	2 226	4 406
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(19)	(1 447)	(176)	0	(1 175)	(2 817)
Wartość netto	-	36	227	270	4	1 051	1 589
Na dzień 31.12.2015							
Wartość brutto		63	1 805	1 315	60	2 193	5 436
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(29)	(1 576)	(78)		(1 314)	(2 997)
Wartość netto	-	34	229	1 237	60	879	2 439

Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych użytkowanych na dzień 31.12.2016 r. na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosiła 625 tys. zł.

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

18. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Bilans otwarcia	395 875	441 090
Zwiększenia stanu		
Zmniejszenia stanu (sprzedaż)		(13 800)
Reklasyfikacja do zapasów	(48 707)	(15 644)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat	(4 068)	(15 771)
Bilans zamknięcia	343 100	395 875

Na potrzeby sprawozdania 2016 Spółka przy pomocy rzeczoznawców dokonała wycen nieruchomości inwestycyjnych. Zarząd Spółki zweryfikował otrzymane wyceny.

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

Wyszczególnienie [tys. zł]	Wartość godziwa na 31.12.2016	Metoda wyceny	Dane wejściowe	Zakres (średnia ważona)
Działki w Warszawie (Wilanów)	198 444	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych Współczynnik korygujący*	487,61 -1800,8 (894,84) 0,64 - 1,82 (0,84)
Działki podmiejskie (woj. Pomorskie i Mazowieckie)	16 207	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych Współczynnik korygujący*	18,87 - 147,97 (45,46) 0,49 - 1,78 (0,67)
Działki podmiejskie (woj. Wielkopolskie)	128 449	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych Współczynnik korygujący*	120 - 350,74 (253,76) 0,73 - 1,22 (1,05)

Wyszczególnienie [tys. zł]	Wartość godziwa na 31.12.2015	Metoda wyceny	Dane wejściowe	Zakres (średnia ważona)
Działki w Warszawie (Wilanów)	251 552	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych Współczynnik korygujący*	345-3724 (930,38) 0,39-2,95 (0,89)
Działki podmiejskie (woj. Pomorskie i Mazowieckie)	16 190	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych Współczynnik korygujący*	17,3 - 944,4 (67,95) 0,33 - 3,56 (0,90)
Działki podmiejskie (woj. Wielkopolskie)	128 133	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych Współczynnik korygujący*	166-403 (256) 0,62-1,5 (0,95)

Współczynnik korygujący jest zależny od:

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

Analiza wrażliwości zmian nieobserwowalnych zmiennych:

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

Proces wyceny

Wycena nieruchomości inwestycyjnych odbywa się raz do roku na dzień bilansowy przede wszystkim na podstawie raportów przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców, którzy posiadają odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje w zakresie wyceny tego typu nieruchomości.

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

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

Część nieruchomości inwestycyjnych Spółki stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy 375.794 tys. zł, a na dzień 31.12.2015 r. 371.243 tys. zł.

Wysokość bezpośrednich kosztów operacyjnych powstałych z inwestycji w nieruchomości, które nie wygenerowały przychodów z czynszów wyniosła w 2016 r. 1.084 tys. zł, zaś w 2015 r. 1.871 tys. zł.

19. AKTYWA NIEMATERIALNE

Aktywa niematerialne w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne nie oddane do użytkowania	Inne	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2016	61	199		49	309
Zwiększenia stanu	112	115		24	252
Zakup	59	46		24	130
Przeniesienie					
Inne	53	69			122
Zmniejszenia stanu	(95)	(234)		(21)	(350)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości					
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(42)	(163)		(21)	(226)
Likwidacja					0
Przeniesienie	(53)	(71)			(124)
Inne					
Wartość netto na dzień 31.12.2016	78	81		52	211
Na dzień 01.01.2016					
Wartość brutto	219	1 297		146	1 662
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(158)	(1 098)		(97)	(1 353)
Wartość netto	61	199		49	309
Na dzień 31.12.2016					
Wartość brutto	331	1 412		170	1 914
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(253)	(1 332)		(118)	(1 703)
Wartość netto	78	81		52	211

Aktywa niematerialne w okresie od 01.01.2015 do 31.12.2015	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Aktywa niematerialne nie oddane do użytkowania	Inne	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2015	101	384	0	10	495
Zwiększenia stanu	0	0		46	46
Zakup				46	46
Zmniejszenia stanu	(40)	(185)	0	(7)	(232)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości					
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(40)	(185)		(7)	(232)
Likwidacja					-
Wartość netto na dzień 31.12.2015	61	199		49	309
Na dzień 01.01.2015					
Wartość brutto	219	1 297	0	100	1 616
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(117)	(913)		(91)	(1 121)
Wartość netto	101	384	0	10	495
Na dzień 31.12.2015					
Wartość brutto	219	1 297		146	1 662
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(158)	(1 098)		(97)	(1 353)
Wartość netto	61	199		49	309

Na dzień 31.12.2016 r.:

- patenty i licencje amortyzowane były równomiernie przez okres ich ekonomicznego użytkowania

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

20. INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALEŻNE, WSPÓLZALEŻNE ORAZ WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA

20.1 Szczegółowe informacje dotyczące udziałów i akcji w jednostkach zależnych, współzależnych oraz wspólnych przedsiębiorstwach

Szczegółowe informacje dotyczące udziałów i akcji na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

Nazwa jednostki zależnej	Stan na 31.12.2016			Stan na 31.12.2015		
	Koszt	Odpis aktualizujący	Wartość netto	Koszt	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	53		53	53		53
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park SK	100		100	100		100
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	5 060		5 060	5 060		5 060
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	5 000		5 000	5 000		5 000
Polnord Warszawa – Żąbki Neptun Sp. z o.o.	52		52	52		52
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	53		53	53		53
Wilanów Office Park – Budynek B1 Sp. z o.o.	8 586	(8 586)	-	8 586	(8 586)	
Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o.	703		703	703		703
Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	50		50	50		50
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Spółka jawna	39 949		39 949	39 949		39 949
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	5		5	5		5
Polnord Gdynia Brama Sopotcka Sp. z o.o.	6		6	6		6
Polnord Spółka Akcyjna Finanse Spółka Jawna Stroj-Dom ZSA	20 545	(20 545)	-	20 545	(12 291)	8 254
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	123 500	(72 590)	50 910	123 500	(83 590)	39 910
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	3		3	3		3
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. S.K.A	25		25	25		25
Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	3		3	3		3
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. S.K.A	25		25	25		25
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	3		3	3		3
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. S.K.A	25		25	25		25
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	3		3	-		-
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. S.K.A	25		25	-		-
POLNORD GDAŃSK DOLNE MIASTO Sp. z o.o.	5		5	-		-
POLNORD HAFFNERA 1 Sp. z o.o.	5		5	-		-
POLNORD HAFFNERA 2 Sp. z o.o.	5		5	-		-
POLNORD HAFFNERA 3 Sp. z o.o.	5		5	-		-
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	10 101		10 101	10 101		10 101
SPV1 Sp. z o.o.	6		6	6		6
RAZEM	568 190	(101 721)	466 469	568 142	(104 467)	463 676

20.2 Szczegółowe informacje dotyczące wspólnych przedsięwzięć

Na dzień 31.12.2016 r. Spółka posiada następujące znaczące udziały we wspólnych przedsięwzięciach:

FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o. (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych; zarejestr. 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 – ul. Branickiego 15, 02-972 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 – ul. Branickiego 15, 02-972 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 – ul. Branickiego 15, 02-972 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 – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa)
- **Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SKA** z dn. 10.01.2017 przekształcenie w SK (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)
- **Stacja Kazimierz III 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 – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa)
- **Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK** (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 – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa)
- Korporacja Budowlana Dom SA

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

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

Nabycie i zbycie jednostek gospodarczych

Zmiany w powiązaniach kapitałowych Polnord SA z innymi podmiotami, które miały miejsce w 2016r., zostały szczegółowo opisane w notce 2.2 niniejszego Sprawozdania.

21. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)

Pozostałe aktywa finansowe	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>0</i>
Akcje/ Udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie	34	34
Akcje spółek notowanych na giełdzie	9 101	9 888
Inne		
Razem pozostałe aktywa finansowe	9 135	9 922

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

Na dzień 31.12.2016 r. i na dzień 31.12.2015 r. Spółka dokonała wyceny posiadanych akcji Korporacja Budowlana DOM SA, klasyfikowanych w kategorii 1 wartości godziwej do wartości rynkowej (z notowań GPW).

22. POŻYCZKI UDZIELONE

Pożyczki udzielone	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>0</i>
Pożyczki udzielone ogółem (netto)	320 834	312 626
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	81 437	69 734
Pożyczki brutto	402 271	382 360

Pożyczki udzielone dotyczą pożyczek udzielonych podmiotom będącym częścią Grupy Kapitałowej Polnord. Oprocentowanie pożyczek jest stałe. Odpisy aktualizujące wartość pożyczek dotyczą spółki rosyjskiej oraz dwóch spółek polskich.

23. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Należności długoterminowe	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		0
Roszczenia wobec MPWIK	69 742	74 432
Pozostałe	28 338	30 438
Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	98 080	104 870

24. ZAPASY

Zapasy	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Materiały (według ceny nabycia)	21	21
Produkcja w toku	-	-
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	-	-
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	-	-
Produkty gotowe:	34 646	34 638
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	34 646	34 638
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	34 646	34 638
Towary	191 832	142 651
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	224 742	170 497
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	191 832	142 651
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	226 498	177 309

Zapasy brutto i odpis aktualizujący	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Materiały		
Wartość brutto	21	21
Odpis aktualizujący	-	-
Produkcja w toku		
Wartość brutto	-	-
Odpis aktualizujący	-	-
Produkty gotowe:		
Wartość brutto	34 646	34 638
Odpis aktualizujący	-	-
Towary		
Wartość brutto	224 742	170 497
Odpis aktualizujący	(32 910)	(27 847)
Zapasy ogółem	226 498	177 309

Odpisy aktualizujące zapasy	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Wartość odpisu aktualizującego na BO	(27 848)	(15 005)
<i>Utworzenie</i>	(15 649)	(17 300)
<i>Rozwiązanie</i>	103	
<i>Wykorzystanie</i>		4 457
<i>Reklasyfikacja</i>	10 484	
Wartość odpisu aktualizującego na BZ	(32 910)	(27 848)

W 2016 roku dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów na łączną kwotę 15.649 tys. zł, w roku 2015 odpis wynosił 17.300 tys. zł. Reklasyfikacja dotyczyła przeniesienia gruntów z nieruchomości inwestycyjnych na zapasy.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółkę są m.in. nieruchomości gruntowe. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy 31.12.2016 r. wynosi 157.077 tys. zł., a na dzień 31.12.2015 r. 155.713 tys. zł.

25. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		0
Należności od jednostek powiązanych, w tym:	51 670	58 180
- Należności z tytułu dostaw i usług,	51 667	58 180
- Dochodzone na drodze sądowej	0	
- Inne	3	
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	7 970	14 219
- Należności z tytułu dostaw i usług	7 779	14 191
- Dochodzone na drodze sądowej	0	
- Inne	191	28
Należności budżetowe		
Należności ogółem (netto)	59 640	72 399
Odpis aktualizujący wartość należności	15 332	11 386
Należności brutto	74 972	83 785

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

26. 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 Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Środki pieniężne w banku i w kasie	43 419	32 482
Środki pieniężne w drodze	6 629	-
Ekwiwalenty środków pieniężnych w postaci jednostek uczestnictwa	2 253	-
Lokaty krótkoterminowe	34 443	-
Razem	86 744	32 482
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych:	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Środki pieniężne w banku i w kasie	43 419	32 482
Środki pieniężne w drodze	6 629	-
Ekwiwalenty środków pieniężnych w postaci jednostek uczestnictwa	2 253	-
Lokaty krótkoterminowe	34 443	-
Kredyty w rachunkach bieżących		
Razem	86 744	32 482
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem	86 744	32 482

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

27. AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

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

28. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE

28.1. Kapitał podstawowy

W okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. miało miejsce podwyższenie kapitału zakładowego Polnord SA o 120 200 zł w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego na podstawie Uchwały nr 1/2013 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 25.10.2013r.

Na dzień 31.12.2016 r. kapitał zakładowy Polnord SA dzieli się na 32.693.127 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2 zł każda.

Kapitał podstawowy	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 2 złote każda	356	356
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 2 złote każda	614	614
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 2 złote każda	970	970
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 2 złote każda	1 500	1 500
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 2 złote każda	3 880	3 880
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 2 złote każda	10 000	10 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 2 złote każda	7 951	7 951
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 2 złote każda	1 700	1 700
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 2 złote każda	7 986	7 986
Akcje zwykłe serii M o wartości nominalnej 2 złote każda	670	670
Akcje zwykłe serii L o wartości nominalnej 2 złote każda	242	242
Akcje zwykłe serii K o wartości nominalnej 2 złote każda	361	361
Akcje zwykłe serii N o wartości nominalnej 2 złote każda	3 000	3 000
Akcje zwykłe serii O o wartości nominalnej 2 złote każda	2 532	2 532
Akcje zwykłe serii P o wartości nominalnej 2 złote każda	2 462	2 462
Akcje zwykłe serii Q o wartości nominalnej 2 złote każda	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
Akcje zwykłe serii S o wartości nominalnej 2 złote każda	120	0
Razem	65 386	65 266

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 31.12.2016 r.

Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 31.12.2016 r.	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	2.428.258	4.856.516	7,43%
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA	2.345.893	4.691.786	7,18%
Bank Gospodarstwa Krajowego	2.086.890	4.173.780	6,38%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	1.818.437	3.636.874	5,56%
Briarwood Capital Partners LP	1.634.941	3.269.882	5,00%
Pozostali akcjonariusze łącznie	22.378.708	44.757.416	68,45%
Ogółem	32.693.127	65.386.254	100,00%

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

Zmiany akcjonariatu Spółki po dniu bilansowym do dnia publikacji raportu zostały opisane w zdarzeniach po dacie bilansowej w Nocie 44.

28.2. Pozostałe kapitały rezerwowe

Pozostałe kapitały	Inne dochody całkowite	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem
Wyszczególnienie [tys. zł]				
Na dzień 01.01.2015	(803)	167 623	30 119	196 939
Inne całkowite dochody netto:	203			203
Aktualizacja wartości gruntów i budynków				
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	3 250			3 250
Wynik z tytułu zabezpieczeń przepływów środków pieniężnych				
Pozostałe				0
Podatek odroczony od powyższych tytułów	(3 047)			(3 047)
Pozostałe		18 868	285	19 153
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego		18 868		18 868
Opcje menedżerskie			285	285
Na dzień 31.12.2015	(600)	186 491	30 404	216 296
Na dzień 01.01.2016	(600)	186 491	30 404	216 296
Inne całkowite dochody netto:	(787)			(787)
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	(787)			(787)
Podatek odroczony z tyt.powyższych korekt	0			0
Pozostałe		(7 101)	0	(7 101)
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego		(7 101)		(7 101)
Opcje menedżerskie			0	0
Na dzień 31.12.2016	(1 387)	179 390	30 404	208 408

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.

29. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI

Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Wyszczególnienie [tys. zł]

KRÓTKOTERMINOWE	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu		
Obligacje i bony dłużne	88 363	31 523
Kredyty w rachunku bieżącym	39 798	29 407
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	85	-
Kredyty odnawialne		
Inne kredyty i pożyczki	3 061	-
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	131 307	60 930
DŁUGOTERMINOWE	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu		
Obligacje	242 474	240 913
Kredyty bankowe i pożyczki	19 686	27 375
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	262 160	268 288

Wykaz kredytów i pożyczek na dzień 31.12.2016

Wyszczególnienie [tys. zł]

Na dzień 31.12.2016								
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	40 018	40 018	WIBOR 3M + marża	2018-12-20	- hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych - weksel własny in blanco - poręczenie
Polnord SA	BANK OCHRONY ŚRODOWISKA SA	50 000	PLN	20 300	85	WIBOR 1M + marża	2018-08-03	- hipoteka na zapasach - weksel własny in blanco - poręczenie
Koszty rozliczane w czasie				(749)	(220)			
Razem		90 000		59 569	39 883			

Na dzień 31.12.2015								
Spółka	Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu w walucie	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Polnord SA	GETIN NOBLE BANK SA	40 000	PLN	29 407	29 407	WIBOR 3M + marża	2018-12-20	- hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych - weksel własny in blanco - poręczenie
Polnord SA	BANK OCHRONY ŚRODOWISKA SA	50 000	PLN	27 375		WIBOR 1M + marża	2018-08-03	- hipoteka na zapasach - weksel własny in blanco - poręczenie
Razem		90 000		56 782	29 407			

Wykaz obligacji na dzień 31.12.2016

Rodzaj obligacji	Kwota wyemitowanych obligacji	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część do zapłaty (odsetki)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje zwykłe NS1	50 000	PLN	50 416	50 416	WIBOR 3M + marża	11.02.2017 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych oraz na zapasach
Obligacje zwykłe	19 950	PLN	20 013	20 013	WIBOR 6M + marża	12.06.2017 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na zapasach
Obligacje zwykłe	18 500	PLN	18 560	18 560	WIBOR 6M + marża	11.12.2017 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS3	10 500	PLN	10 764	264	WIBOR 3M + marża	27.01.2018 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS2	26 889	PLN	27 093	204	WIBOR 3M + marża	13.02.2018 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka na zapasie
Obligacje publiczne	50 000	PLN	50 005	5	WIBOR 3M + marża	30.06.2018 - należność główna odsetki co kwartał	
Obligacje zwykłe MB2	20 024	PLN	20 477	450	WIBOR 6M + marża	30.07.2018 - należność główna odsetki co pół roku	
Obligacje zwykłe serii O	20 000	PLN	20 268	268	WIBOR 3M + marża	27.07.2019 - należność główna odsetki co kwartał	
Obligacje zwykłe serii D	60 000	PLN	60 110	95	WIBOR 6M + marża	18.12.2019 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS4	30 000	PLN	30 052	52	WIBOR 3M + marża	20.12.2019 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS5	20 000	PLN	20 029	26	WIBOR 6M + marża	22.12.2019 - należność główna odsetki co pół roku	
Obligacje zwykłe NS6	6 799	PLN	6 800	1	WIBOR 3M + marża	30.12.2019 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Koszty rozliczane w czasie			(3 750)	(1 991)			
Razem			330 837	88 363			

Wykaz obligacji na dzień 31.12.2015

Wyszczególnienie [tys. zł]

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

30. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

30.1. Programy 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”).

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 zł.

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

Dwie Osoby Uprawnione objęły łącznie 60.100 akcji zwykłych na okaziciela serii S Spółki o wartości nominalnej 2 zł każda.

Prawo do objęcia Akcji, Osoba Uprawniona z warrantu subskrypcyjnego mogła wykonać nie później niż do dnia 31.12.2016r. r, zatem Program OM wygaś.

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

Programy akcji pracowniczych	W okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016		W okresie od 01.01.2015 do 31.12.2015	
	Liczba opcji	ŚWCR w zł	Liczba opcji	ŚWCR w zł
Wyszczególnienie [tys. zł]				
Niezrealizowane na początek okresu	336 800		226 734	
Przyznane w ciągu okresu			110 066	
Utracone w ciągu okresu				
Zrealizowane w ciągu okresu	(60 100)			
Wygaś w ciągu okresu	(276 700)			
Niezrealizowane na koniec okresu	-	-	336 800	-

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

Data wygaśnięcia	31.12.2016		31.12.2015	
	Cena realizacji w zł	Liczba opcji	Cena realizacji w zł	Liczba opcji
31/12/2016	-	-	9.00	336 800

Założenia do modelu Blacka-Scholesa-Mertona:

	31.12.2016	31.12.2015
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

30.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

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

Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Zmiany rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych		
Na początek okresu sprawozdawczego	78	158
Koszty bieżącego zatrudnienia	21	(80)
Koszty przeszłego zatrudnienia		
Wypłacone świadczenia		
Zyski/straty aktuarialne		
Odsetki aktuarialne		
Na koniec okresu sprawozdawczego	99	78
Założenia przyjęte przez aktuarium na dzień bilansowy do wyciszczenia kwoty zobowiązania:		
Stopa dyskontowa (%)	5.93%	5.93%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	3.50%	3.50%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3.50%	3.50%

30.3. Świadczenie z tytułu rozwiązania stosunku pracy

W roku 2016 r. Spółka nie poniosła kosztów z tytułu rozwiązania stosunku pracy.

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

31. REZERWY

Rezerwy	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Na dzień 01.01.2016	78	389	30 362	50 949	167	81 946
Utworzone w ciągu roku obrotowego	21	7	10 160	15 860	1 472	27 521
Wykorzystane						
Rozwiązanie			(723)	(1 299)		(2 022)
Korekta prezentacyjna						
Na dzień 31.12.2016	99	396	39 800	65 510	1 639	107 445
Krótkoterminowe			39 800	65 510	1 639	106 949
Długoterminowe	99	396				496

Główną pozycją rezerw są rezerwy na zobowiązania wraz z odsetkami wobec Agencji Nieruchomości Rolnej, z tytułu opłat za prawo wieczystego użytkowania gruntów w Wilanowie (Warszawa). Zawiązana rezerwa dotyczy różnicy między wysokością zmienionej opłaty przez ANR a opłatą obowiązującą do 2007 roku wraz z odsetkami.

Stan rezerw na dzień 31.12.2016 r. z tytułu opłaty głównej wynosił 55.630 tys. zł (50.949 tys. zł na 31.12.2015 r.) a odsetek z tytułu zaległości 34.306 tys. zł (30.362 tys. zł na 31.12.2015r).

W ramach rezerw na zobowiązania i odsetek od nich Grupa rozpoznała rezerwę na potencjalne zobowiązanie z tytułu podatku VAT wynikające z protokołu kontroli podatkowej sporządzonego przez Naczelnika Pomorskiego Urzędu Skarbowego w Gdańsku dotyczącej sprawdzenia prawidłowości rozliczenia oraz obliczania podatku od towarów i usług za miesiąc lipiec 2011 r. Stan rezerwy z tytułu zobowiązania podatkowego na 31.12.2016 wynosił 9.880 tys. zł a odsetek 5.494 tys. zł.

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

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

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych	416	1 441
Wobec jednostek pozostałych	5 574	2 859
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5 990	4 300
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	-	8 440
Podatek dochodowy od osób fizycznych	133	109
Pozostałe	243	257
Razem zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	376	8 806
Zobowiązania z tytułu odsetek		
Pozostałe zobowiązania	69 978	70 050
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	8	1
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	69 970	70 049
Inne zobowiązania	89	85
Razem pozostałe zobowiązania	70 067	70 134
Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:		
Inne	7 186	3 217
Razem rozliczenia międzyokresowe kosztów	7 186	3 217

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

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

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

33. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

33.1. Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – spółka jako leasingobiorca

Na dzień 31.12.2016 r. i na dzień 31.12.2015 nie wystąpiły zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

33.2 Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego na dzień 31.12.2016 wyniosły 562 tys. zł.

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

34. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31.12.2016 r. w Spółce nie występują zobowiązania inwestycyjne.

35. SPRAWY SĄDOWE

Poniżej przedstawiono opis istotnych toczących się postępowań na 31.12.2016 r.:

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

5 marca 2013 r. Polnord S.A. wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie 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 S.A. 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”).

Termin kolejnej rozprawy jest wyznaczony na dzień 11 kwietnia 2017 r.

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

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

28 czerwca 2013 r. Polnord S.A. 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).

Polnord S.A. 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., unieważnił decyzje administracyjne i stwierdził, że 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.

30.07.2013r. Spółka złożyła zawezwanie do próby ugodowej, do której jednak nie doszło.

16.09.2013 r. Polnord S.A. wniósł pozew, w którym domaga się odszkodowania w wysokości 123 mln zł, co w toku postępowania zostało skorygowane na podstawie opinii powołanego przez sąd biegłego na kwotę 27 mln zł (wyliczone na dzień 30.06.2013 r.) – jednakże przed pierwszą rozprawą Spółka cofnęła pozew przeciwko Miastu ze 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.

Termin najbliższej rozprawy został wyznaczony na dzień 6 kwietnia 2017 roku.

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

28 czerwca 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.

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. ale 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 niezałatwienie sprawy w terminie. W dniu 09.09.2014 r. Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzje odmawiające przyznania odszkodowania za wygaśnięcie 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 – Spółka oczekuje na rozpoznanie przez Naczelną Sąd Administracyjny skarg kasacyjnych złożonych przez Agencję Nieruchomości Rolnych.

- **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.

Wyrokiem z dnia 3 listopada 2016 roku, Sąd zasądził od MPWiK S.A. na rzecz Polnord S.A. wynagrodzenie za używanie przez MPWiK tych urządzeń, które zostały przekazane MPWiK w terminie krótszym niż 3 lata przed złożeniem pozwu, to znaczy po dniu 25 kwietnia 2009 roku oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Sąd wskazał, iż powództwo w przeważającej mierze jest przedawnione. W dniu 23 grudnia 2016 roku Spółka złożyła apelację zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo. Pozwany złożył apelację od wyroku w części zasądzonej wynagrodzenie za używanie przez MPWiK tych urządzeń, które zostały przekazane MPWiK w terminie krótszym niż 3 lata przed złożeniem pozwu, to znaczy po dniu 25 kwietnia 2009 roku, jednakże jej odpis nie został dotychczas doręczony powodowi. Obie apelacje zostały przekazane do Sądu Apelacyjnego w Warszawie.

- **Pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji i m.st. Warszawa o odpłatne przejęcie urządzeń Systemu Odprowadzania Wód Deszczowych (SOWD)**

25 października 2016 roku Polnord S.A. złożyła w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko MPWiK S.A. w m.st. Warszawie i Miastu Stołecznemu Warszawa. Pozew dotyczy odpłatnego przejęcia przez miejską spółkę lub m.st. Warszawa prawa własności wybudowanego przez Polnord w Miasteczku Wilanów kompleksowego Systemu Odprowadzenia Wód Deszczowych w Miasteczku Wilanów („SOWD”), którego Polnord S.A. jest właścicielem oraz roszczenia o zapłatę. Wysokość roszczeń Polnord sięga ok. 52 mln zł brutto.

SOWD został zaprojektowany i wybudowany w Miasteczku Wilanów z środków własnych Prokom Investment S.A., która w umowie z dnia 1 czerwca 2008 zleciła Polnord SA. kontynuowanie rozpoczętych prac. Jednocześnie Polnord S.A. zobowiązała się wobec Prokom Investments S.A. do ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji SOWD oraz finansowania wszelkich prac dotyczących SOWD. Z systemu SOWD korzystają wszystkie

funkcjonujące na terenie tzw. Miasteczka Wilanów inwestycje mieszkaniowe (ok. 30 Wspólnot Mieszkaniowych), Szpital Medicover, Świątynia Opatrzności Bożej, budynek Urzędu Dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy i inne.

Zgodnie z „Ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” kompleksowy SOWD powinien on zatem zostać odpłatnie przejęty przez właściwy podmiot samorządu lokalnego – w tym wypadku przez MPWiK lub Miasto Stołeczne Warszawę.

Spółka obecnie oczekuje na wyznaczenie terminu pierwszej rozprawy.

- **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 31.12.2016 r. utworzone były rezerwy w wysokości 55.630 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 34.306 tys. zł, co oznacza odpowiednio wzrost o 4.680 tys. zł i 3.943 tys. zł w porównaniu do stanu na 31.12.2015 r.

36. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

Zobowiązania i aktywa warunkowe	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Zobowiązania warunkowe		
Poręczenie spłaty kredytu*		
Razem zobowiązania warunkowe		
Aktywa warunkowe		
Roszczenia odszkodowawcze	182 227	182 227
Roszczenia deliktowe	27 084	123 036
Pozostałe należności warunkowe	35 469	46 400
Razem aktywa warunkowe	244 780	351 663

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

Szczegółowy opis roszczeń deliktowych zamieszczono w nocie 35.

37. GWARANCJE I PORĘCZENIA

- W dniu 03.08.2015 r. spółki w 100% zależne od Polnord (Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o., Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o., Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o., Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o., Polnord Sopot II Sp. z o.o.) udzieliły Polnord poręczenia za zobowiązania kredytowe wynikające z tytułu umowy kredytowej w wysokości 50 mln zł zawartej z Bankiem Ochrony Środowiska SA. Na dzień 31.12.2016 r. zadłużenie z tytułu przywołanej umowy kredytowej wyniosło 20.300 tys. zł.

- b) W dniu 27.07.2015 r. Polnord SA Finance 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 31.12.2016 r., w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, wyniosła 93.999 tys. zł.

Wartość czynnych poręczeń na dzień 31.12.2016 r. udzielonych przez spółki z Grupy, tj.:

- Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., Polnord Gdynia Brama Sopotka 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 Finance Spółka Jawna za zobowiązania kredytowe Wilanów Office Park - bud. B1 Sp. z o.o. wyniosła 15.000 tys. zł.

Na dzień 31.12.2016 r. Polnord SA nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. Spółki w 100% zależne od Polnord również nie posiadały na dzień 31.12.2016 r. czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne od Polnord.

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

Na dzień 31.12.2016 r. Polnord SA nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. W 2016 r. Spółka nie udzieliła oraz nie otrzymała żadnych gwarancji.

Zestawienie czynnych poręczeń na dzień 31.12.2016 r.

Spółka udzielająca poręczenia	Łączna wysokość poręczeń
	[tys. zł]
Polnord SA	93.999

Zestawienie udzielonych, otrzymanych poręczeń przez Polnord SA w 2016 r.

Spółka otrzymująca poręczenie	Spółka udzielająca poręczenia	Przedmiot poręczenia	Wysokość poręczenia zgodnie z zadłużeniem	Okres
			(na 31.12.2016 r.) [tys. zł]	
Polnord SA	Spółki zależne w100% od Polnord *	Poręczenie kredytu w wysokości 50 mln w BOŚ SA	20.300	04.08.2015 - 03.08.2018
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	Spółki zależne w100% od Polnord *	kredytu w PKO BP SA w wysokości 66,1 mln zł	15.000	27.07.2015 - 31.12.2030

* Spółki wskazane powyżej w pkt. a

Zestawienie poręczeń udzielonych i otrzymanych przez Polnord w 2015 r. prezentują poniższe tabele:

Zestawienie czynnych poręczeń na dzień 31.12.2015 r.

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

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

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

38. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

38.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

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

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

Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za rok 2016	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]						
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW						
Przychody ze sprzedaży	29 839	84	2 684			32 607
Pozostałe przychody operacyjne						0
Przychody finansowe	25 083		14 545			39 628
Koszty działalności operacyjnej						0
Pozostałe koszty operacyjne						
Koszty finansowe	(19 208)		(61)			(19 269)
RAZEM	35 714	84	17 167			52 966

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

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2016	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]						
AKTYWA						
Należności z tytułu dostaw i usług	50 869	44	754			51 667
Pozostałe należności finansowe						
Pozyczki udzielone	297 891		22 944			320 834
Nabyte obligacje						
Pozostałe aktywa krótkoterminowe						
RAZEM AKTYWA	348 760	44	23 698			372 502
PASYWA						
Wyemitowane obligacje						
Otrzymane pożyczki			3 061			3 061
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	113	9				123
Pozostałe zobowiązania finansowe						0
RAZEM PASYWA	113	9	3 061			3 184

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

38.2. Podmiot o znaczącym wpływie na Grupę

Na dzień 31.12.2016 r. akcjonariusz posiadający największą liczbę akcji nie przekroczył 10% w kapitale zakładowym Spółki i ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu. Zmiany w akcjonariacie po dacie bilansowej zostały opisane w Nocie 44.

38.3. Podmioty powiązane osobowo

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

38.4. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

W 2016 i 2015 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu Spółki.

38.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W 2016 i 2015 roku nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu Spółki.

38.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki

Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>0</i>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	3 486	3 015
Płatności na bazie akcji własnych		275
Inne - umowy opcji, o świadczenia dodatkowe		17
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej	3 486	3 307
Zarząd	3 486	3 307
Rada Nadzorcza	367	408
Razem	3 853	3 715

39. INSTRUMENTY FINANSOWE

39.1. Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2016	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR 39	Ogółem
Wyszczególnienie [tys. zł]							
Udzielone pożyczki - długoterminowe			297 945				297 945
Należności długoterminowe			98 080				98 080
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			59 640				59 640
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			22 889				22 889
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			86 744				86 744
Pozostałe Aktywa finansowe	9 135						9 135
Aktywa finansowe ogółem	9 135	-	565 299	-	-	-	574 434
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					262 160		262 160

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		76 057	562	76 619
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek		3 146		3 146
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki		128 161		128 161
Zobowiązania finansowe ogółem	-	-	-	469 524
			562	470 086

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 kosztu	Poza MSR 39	Ogółem
Wyszczególnienie [tys. zł]							
Udzielone pożyczki - długoterminowe			216 462				216 462
Należności długoterminowe			104 870				104 870
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			72 399				72 399
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			96 165				96 165
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			32 482				32 482
Pozostałe Aktywa finansowe	9 922						9 922
Aktywa finansowe ogółem	9 922	-	522 377	-	-	-	532 299
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					268 288		268 288
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					74 435		74 435
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek							
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					60 930		60 930
Zobowiązania finansowe ogółem	-	-	-	-	403 653	-	403 653

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Spółka nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 31.12.2016 r. oraz na dzień 31.12.2015 r. nie odbiegała istotnie od wartości prezentowanych w sprawozdaniach finansowych za poszczególne okresy z następujących powodów:

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

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

39.2. Hierarchia wartości godziwej

Poziomy hierarchii wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej na dzień 31.12.2016 r. oraz 31.12.2015 r. prezentuje poniższa tabela.

Klasy instrumentów finansowych	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
--------------------------------	--------------------	--------------------

Wyszczególnienie [tys. zł]	Poziom 1			Poziom 2			Poziom 3		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Aktywa									
Udziały i akcje	9 101			9 888					

39.3. Opis istotnych pozycji w ramach kategorii instrumentów finansowych

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Na dzień 31.12.2016 r. aktywa finansowe dostępne do sprzedaży obejmowały akcje spółek.

Pożyczki i należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zostały szerzej opisane w nocie 25 niniejszego sprawozdania finansowego.

Pożyczki zostały opisane w nocie 22 niniejszego sprawozdania finansowego.

Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSR 39

W 2016 roku nie wystąpiły aktywa finansowe wyłączone z MSR 39.

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz z tytułu wyemitowanych obligacji zostały szerzej opisane w nocie 29 niniejszego sprawozdania finansowego.

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

W 2016 roku zobowiązania finansowe wyłączone z MSR 39 dotyczyły zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

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

Rok zakończony 31.12.2016 r.

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych za rok 2016

Wyszczególnienie [tys. zł]

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Pozycje wyłączone z zakresu MSR 39	Ogółem
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek			28 999		(21 020)		7 979
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych			0				0
Rozwiązanie / (utworzenie) odpisów aktualizujących			(28 994)				(28 994)
Dywidendy otrzymane			0				0
Ogółem			5		(21 020)		(21 016)

Rok zakończony 31.12.2015 r.

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

Wyszczególnienie [tys. zł]

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZIS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Pozycje wyłączone z zakresu MSR 39	Ogółem
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek			26 569		(26 183)		386
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych			(839)				(839)
Rozwiązanie / (utworzenie) odpisów aktualizujących			(90 823)				(90 823)
Dywidendy otrzymane			15 793				15 794
Ogółem			(49 299)		(26 183)		(75 482)

40. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**40.1. Zarządzanie ryzykiem finansowym**

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

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

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

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

40.2. Ryzyko kredytowe

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

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

Aktywami finansowymi, które narażone są na koncentrację ryzyka kredytowego są rozrachunki z podmiotami powiązanymi oraz należności z tytułu dostaw i usług. Należności z tytułu dostaw i usług, które są prezentowane

w sprawozdaniu finansowym po pomniejszeniu o odpis aktualizujący na nieściągalne należności, odzwierciedlają charakter działalności Spółki, który polega na realizowaniu stosunkowo niewielkiej liczby kontraktów o dużych wartościach.

Spółka nie zabezpiecza należności z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych. Spółka w roku 2016 dokonała analizy możliwości spłat tych należności przez pożyczkobiorców i na tej podstawie dokonała odpisu aktualizującego wartość tych pożyczek w kwocie 11.703 tys. zł.

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

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

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Udzielone pożyczki	320 834	312 626
Należności długoterminowe	98 080	104 870
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	86 744	32 482
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności	59 640	72 399
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-
MAKSYMALNA EKSPOZYCJA NA RYZYKO KREDYTOWE	565 298	522 377

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

Większość transakcji sprzedaży oraz salda należności handlowych dotyczy podmiotów powiązanych w Grupie Kapitałowej Polnord. Informacja o transakcjach z jednostkami powiązаныmi została przedstawiona w nocie nr 38.1 niniejszego sprawozdania finansowego. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.

Wiekowanie należności i odpisy aktualizujące

Na dzień 31.12.2016 r. część aktywów finansowych było objęte odpisami aktualizującymi.

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

Zmiana stanu odpisów aktualizujących	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki udzielone	Należności długoterminowe
Wyszczególnienie [tys. zł]			
Odpis aktualizujący na dzień 01.01.2016	11 386	69 734	19 678
Utworzenie odpisów	4 400	11 703	4 690
Rozwiązanie odpisów	(54)		
Wykorzystanie odpisów reklasyfikacja	(400)		
Odpis aktualizujący na dzień 31.12.2016	15 332	81 437	24 368
Wartość pozycji przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego	74 972	402 271	122 449
Wartość pozycji netto (wartość księgowa)	59 640	320 834	98 080

Zmiana stanu odpisów aktualizujących	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki udzielone	Należności długoterminowe
Wyszczególnienie [tys. zł]			
Odpis aktualizujący na dzień 01.01.2015	8 199		19 678
Utworzenie odpisów	11 213	69 734	
Rozwiązanie odpisów	(2 055)		
Wykorzystanie odpisów	(5 972)		
Odpis aktualizujący na dzień 31.12.2015	11 386	69 734	19 678
Wartość pozycji przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego	83 785	382 360	124 548
Wartość pozycji netto (wartość księgową)	72 399	312 626	104 870

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

Lokaty, depozyty, środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

40.3. Ryzyko związane z płynnością

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

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

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

Wymagalność zobowiązań finansowych na 31.12.2016	Wartość w sprawozdaniu	Razem płatności	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat
Wyszczególnienie [tys. zł]						
Kredyty i pożyczki	62 630	62 630		3 061	59 569	-
Wyemitowane obligacje	330 837	368 997	53 404	50 715	264 878	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	76 619	76 619	76 103	138	378	-
RAZEM	470 086	508 245	129 507	53 913	324 825	-

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

40.4. Ryzyko rynkowe

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

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

- ryzyko stopy procentowej;
- ryzyko walutowe;

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

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

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

W przypadku analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych efekt zmian czynników ryzyka został odniesiony do wartości przychodów/kosztów odsetkowych dla instrumentów finansowych wycenianych według

zamortyzowanego kosztu oraz do wartości godziwej na datę bilansową instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu wycenianych do wartości godziwej.

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

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

40.4.1 Ryzyko stopy procentowej

Spółka posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Spółka posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczące wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych nie stosowano zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2016 r., uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Oprocentowanie kredytów i obligacji zamieszczono w nocie 29.

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

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

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

Ryzyko stopy procentowej – analiza wrażliwości

Spółka identyfikuje ekspozycję na ryzyko zmian stóp procentowych WIBOR. Poniższe tabele przedstawiają wrażliwość wyniku finansowego netto Spółki na racjonalne możliwe do zaistnienia zmiany stóp procentowych w horyzoncie do daty następnego sprawozdania finansowego, przy założeniu niezmienności innych czynników ryzyka.

Aktywa i Zobowiązania Finansowe	31.12.2016		Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej na 31.12.2016	
	Wartość bilansowa PLN	Wartość narażona na ryzyko PLN	WIBOR	
			wynik finansowy netto	
Wyszczególnienie [tys. zł]			WIBOR + 50 pb	WIBOR 50 pb
Obligacje, bony skarbowe oraz inne dłużne papiery wartościowe				
Pożyczki udzielone	320 834	16 797	84	(84)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	86 744			
Wyemitowane obligacje	(330 837)	334 587	1 673	(1 673)
Kredyty i pożyczki	(19 686)	(20 300)	(102)	102
Kredyty w rachunku bieżącym	(39 798)	(39 798)	(199)	199
Zmiana zysku brutto	17 258	291 286	1 456	(1 456)

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	
			WIBOR + 50 pb	WIBOR 50 pb
Wyszczególnienie [tys. zł]				
Obligacje, bony skarbowe oraz inne dłużne papiery wartościowe				
Pożyczki udzielone	312 626	130 826	654	(654)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32 482			
Wyemitowane obligacje	(272 436)	(276 781)	(1 384)	1 384
Kredyty i pożyczki	(27 375)	(27 375)	(137)	137
Kredyty w rachunku bieżącym	(29 407)	(29 407)	(147)	147
Zmiana zysku brutto	15 890	(202 737)	(1 014)	1 014

40.4.2 Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2015 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych tym samym ryzyko walutowe było nieistotne.

40.5. Rachunkowość zabezpieczeń

W roku 2016 oraz w 2015 r. nie zawarto transakcji obligujących do stosowania rachunkowości zabezpieczeń.

41. RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W okresie zakończonym 31.12.2016 r. oraz 31.12.2015 r. nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Struktura kapitałowa Spółki obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty (opisane w nocie nr 29), obligacje, pożyczki, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe, zysk zatrzymany (opisane odpowiednio w Notach od 26 do 28).

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

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Oprocentowane kredyty i pożyczki	466 940	403 653
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	76 057	74 435
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	(86 744)	(32 482)
Zadłużenie netto	456 253	371 171
Kapitał własny	697 197	735 315
Kapitał i zadłużenie netto	1 153 450	1 106 486
Wskaźnik dźwigni (%)	39,6%	33,5%

42. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Zatrudnienie w Spółce kształtowało się następująco:

Struktura zatrudnienia	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie		
Zarząd Jednostki	3	2
Pion Finansowo-Administracyjny	51	54
Pion Deweloperski	20	10
Razem	74	66

43. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

W dniu 18.07.2016 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 2016 r. oraz do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2016.

Spółka Deloitte jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów, pod numerem 73. W dniu 02.08.2016 r. Spółka zawarła z Deloitte umowę na usługi audytorskie w wyżej wskazanym zakresie.

Wynagrodzenie łączne za powyższy zakres wynosi 150.000 zł netto. Ponadto wynagrodzenie za badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych wynosi 96.000 zł. W 2016 r. Spółka korzystała z innych usług Deloitte, których wartość wyniosła 8.000 zł. Z usługi doradztwa podatkowego Polnord nie korzystał.

Rada Nadzorcza Spółki w dniu 27.05.2015 r. podjęła uchwałę w sprawie wyboru spółki Deloitte Polska Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana Pawła II 19 („Deloitte”) jako podmiotu uprawnionego do przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za I półrocze 2015 r. oraz do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2015.

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

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

44. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym 31.12.2016 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania miała miejsce następująca zmiana:

- W dniu 10.01.2017r. Stacja Kazimierz sp. z o.o. SKA została przekształcona w w sp. komandytową. Polnord SA jest komandytariuszem.

- W dniu 07.02.2017 r. Spółka podjęła decyzję o przeprowadzeniu likwidacji przedstawicielstwa w Moskwie. W ocenie Zarządu, biorąc pod uwagę trwający proces wygaszania prowadzonej przez Spółkę działalności na terenie Rosji z uwagi na ograniczone możliwości kontynuacji inwestycji i realizacji nowych inwestycji, jak również aktualną sytuację gospodarczą na tym obszarze, dalsze utrzymywanie przedstawicielstwa w Moskwie jest niecelowe i ekonomicznie niezasadne. Spółka, zgodnie z przyjętą Strategią, zamierza rozwijać przedsięwzięcia deweloperskie i nowe projekty inwestycyjne na terenie dużych aglomeracji w kraju.
- W dniu 27 lutego 2017 r. dokonany został przydział 14.743 sztuk trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii NS7 o łącznej wartości nominalnej 14.743.000,00 zł.
- W dniu 03.03.2017 r. Spółka otrzymała od Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne SA z siedzibą w Warszawie, działającego w imieniu Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny zawiadomienie, o zwiększeniu przez Fundusz stanu posiadania akcji Spółki powyżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce. Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek transakcji nabycia w dniu 27.02.2017r. akcji Spółki, rozliczonej w dniu 01.03.2017r. Przed zmianą udziału, Fundusz na dzień 27.02.2017r. posiadał 1.629.095 akcji, stanowiących 4,98 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 4,98 % ogólnej liczby głosów w Spółce. Według stanu na dzień 01.03.2017r. Fundusz posiadał 2.499.850 akcji, stanowiących 7,65 % w kapitale zakładowym Spółki oraz 7,65% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W dniu 13.03.2017 r. Spółka otrzymała od Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych PZU SA z siedzibą w Warszawie, działającego w imieniu zarządzanych przez siebie funduszy inwestycyjnych zawiadomienie, o zwiększeniu przez Fundusz stanu posiadania akcji Spółki powyżej progu 10% ogólnej liczby głosów w Spółce. Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek rozliczenia w dniu 09.03.2017 r. nabycia 420.000 akcji Spółki, dokonanych w transakcjach zwykłych w dniu 07.03.2017r. Przed zmianą udziału, Fundusze TFI PZU posiadały łącznie 3.267.508 akcji, stanowiących 9,99% kapitału zakładowego Spółki oraz 9,99% ogólnej liczby głosów w Spółce. Według stanu na dzień 09.03.2017, Fundusze TFI PZU posiadają łącznie 3.687.508 akcji, stanowiących 11,28% kapitału zakładowego Spółki oraz 11,28% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Gdynia, dnia 21.03.2017 r.

Dariusz Krawczyk

Prezes Zarządu

Jerzy Kamiński

Członek Zarządu

Jerzy Kotkowski

Członek Zarządu

Marzena Niedźwiecka

Główna Księgowa

D. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2016
ROKU DO 31 GRUDNIA 2016 ROKU

Gdynia, dnia 21.03.2017 r.

OŚWIADCZENIE

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

Dariusz Krawczyk

Jerzy Kamiński

Jerzy Kotkowski

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

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

Gdynia, dnia 21.03.2017 r.

OŚWIADCZENIE

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

Dariusz Krawczyk

Jerzy Kamiński

Jerzy Kotkowski

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

F. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO
31 GRUDNIA 2016 ROKU

POLNORD S.A.
GDYNIA, UL. ŚLĄSKA 35/37

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY 2016

WRAZ
Z OPINIĄ BIEGŁEGO REWIDENTA
I
RAPORTEM Z BADANIA

SPIS TREŚCI

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....	3
RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI POLNORD S.A. ZA ROK OBROTOWY 2016	6
I. INFORMACJE OGÓLNE	6
1. Dane identyfikujące badaną Spółkę	6
2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy.....	6
3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie.....	7
4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki.....	7
II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI	8
III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE.....	9
1. Ocena systemu rachunkowości.....	9
2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe.....	9
3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego.....	9
4. Kompletność i poprawność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień oraz sprawozdania z działalności Spółki.....	10
IV. UWAGI KOŃCOWE	11
SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2016	
1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej	
2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów	
3. Zestawienie zmian w kapitale własnym	
4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	
5. Informacje dodatkowe obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości oraz inne informacje objaśniające	
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2016	

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Polnord S.A.

Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni przy ulicy Śląskiej 35/37 (dalej „Spółka”), na które składają się: sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, rachunek zysków i strat i sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność kierownika Spółki i osób sprawujących nadzór za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego nie zawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami), zwaną dalej „Ustawą o rachunkowości”, Zarząd Spółki oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 roku z późniejszymi zmianami. Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Deloitte.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę sprawozdania finansowego w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii o skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedzialności przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia opinii z badania.

Opinia o sprawozdaniu finansowym

Naszym zdaniem załączone sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku, jak też jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami) i są zgodne z Informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami) i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Oświadczenie jednostki o stosowaniu ładu korporacyjnego

W związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem było również zapoznanie się z oświadczeniem Spółki o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Spółki. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym Spółka zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1639 z późniejszymi zmianami) lub regulaminach wydanych na podstawie art. 61 tej ustawy. Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.



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 2017 roku

**RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
SPÓŁKI POLNORD S.A.
ZA ROK OBROTOWY 2016**

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Dane identyfikujące badaną Spółkę

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

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

Spółka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Kapitał zakładowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 65.386.254,00 zł i dzielił się na 32.693.127 akcji zwykłych o wartości nominalnej 2 zł każda.

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

W skład Zarządu Spółki na dzień wydania opinii wchodził:

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

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

- w dniu 14 grudnia 2015 roku Rada Nadzorcza powołała z dniem 1 lutego 2016 roku Dariusza Krawczyka na stanowisko Prezesa Zarządu.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Działalność Spółki w 2015 roku zamknęła się stratą netto w wysokości 118.382.774,07 zł. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2015 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. Biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 odbyło się w dniu 28 czerwca 2016 roku. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło o następującym pokryciu straty netto za rok 2015:

- w całości z kapitału zapasowego Spółki pochodzącego z nadwyżek przy emisji akcji Spółki powyżej ich wartości nominalnej – 118.382.774,07 zł.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 lipca 2016 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 lipca 2016 roku.

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

Wyboru podmiotu uprawnionego dokonała Rada Nadzorcza. Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 2 sierpnia 2016 roku, zawartej pomiędzy Spółką a firmą Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II 22, wpisaną na prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 73. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie sprawozdania finansowego Spółki zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Piotra Sokołowskiego (nr ewidencyjny 9752) w dniach od 20 lutego do 10 marca 2017 roku oraz poza siedzibą Spółki do dnia wydania niniejszej opinii.

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1000 z późniejszymi zmianami) do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym Spółki.

4. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

Podmiotowi uprawnionemu i kluczowemu biegłemu rewidentowi w trakcie badania udostępniono żądane dokumenty i dane, jak również udzielono wyczerpujących informacji i wyjaśnień, co między innymi zostało potwierdzone pisemnym oświadczeniem Zarządu Spółki z dnia 21 marca 2017 roku.

II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA SPÓŁKI

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

<u>Podstawowe dane finansowe pochodzące z rachunku zysków i strat (w tys. zł)</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Przychody ze sprzedaży	39.682	79.469
Koszty działalności operacyjnej	49.828	79.500
Wynik na działalności operacyjnej	(37.708)	(39.697)
Zysk (strata) netto	(37.835)	(118.383)

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

Zapasy	226.498	177.309
Należności z tytułu dostaw i usług	59.640	72.399
Aktywa obrotowe	400.101	380.079
Suma aktywów	1.666.751	1.616.634
Kapitał (fundusz) własny	697.197	735.315
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym krótkoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne)	322.824	228.869
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5.990	4.300
Suma zobowiązań i rezerw	969.554	881.319

<u>Wskaźniki rentowności i efektywności</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
- rentowność sprzedaży	-95%	-50%
- rentowność netto kapitału własnego	-5%	-14%
- wskaźnik rotacji majątku	0,02	0,05
- wskaźnik rotacji należności w dniach	607	316
- wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	38	20
- wskaźnik rotacji zapasów w dniach	1.479	876

Płynność/Kapitał obrotowy netto

- stopa zadłużenia	58%	55%
- stopień pokrycia majątku kapitałem własnym	42%	45%
- kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	77.277	151.210
- wskaźnik płynności	1,24	1,66
- wskaźnik podwyższonej płynności	0,54	0,89

Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w roku 2016 następujących tendencji:

- spadek rentowności sprzedaży,
- wzrost rentowności netto kapitału własnego,
- spadek wskaźnika rotacji majątku,
- wzrost wskaźników rotacji należności, zobowiązań i zapasów,
- wzrost stopy zadłużenia Spółki,
- spadek stopnia pokrycia majątku kapitałem własnym,
- spadek kapitału obrotowego netto (w tys. zł),
- spadek wskaźników płynności i podwyższonej płynności.

III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. Ocena systemu rachunkowości

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

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

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

2. Informacje identyfikujące badane sprawozdanie finansowe

Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku i obejmuje:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, które po stronie aktywów oraz po stronie kapitałów własnych i zobowiązań wykazuje sumę 1.666.751 tys. zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujący stratę netto w kwocie 37.835 tys. zł,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujące ujemny całkowity dochód ogółem w kwocie 38.622 tys. zł,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 38.118 tys. zł,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 47.633 tys. zł,
- informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

3. Informacje o wybranych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

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

Nieruchomości inwestycyjne

W badanym okresie wartość gruntów w pozycji nieruchomości inwestycyjne została zaktualizowana o kwotę 4.061 tys. zł do wartości godziwej oszacowanej na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych. Wartość nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi 343.100 tys. zł.

Inwestycje długoterminowe

Do pozycji inwestycji długoterminowych w Spółce zaliczono:

- udziały i akcje w podmiotach podporządkowanych w kwocie 466.469 tys. zł.

Zapasy

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

Należności

W zbadanej przez nas próbie należności przedawnione lub umorzone nie wystąpiły. Nie stwierdziliśmy także pozycji przeterminowanych lub obarczonych utratą wartości, których nie objęto odpisami aktualizującymi zgodnie z przyjętą przez Spółkę polityką rachunkowości.

Zobowiązania

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

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

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

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

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

Zarząd sporządził i załączył do sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Spółki w roku obrotowym 2016. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami). Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane sprawozdanie finansowe.

IV. UWAGI KOŃCOWE

Oświadczenia Zarządu

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



Piotr Sokołowski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie
nr ewidencyjny 9752

W Imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:



Piotr Sokołowski – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 21 marca 2017 roku