



GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD SA

SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY

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

ZAWIERAJĄCY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

GDYNIA, 21.03.2017 R.

NA SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY SKŁADA SIĘ:

- A. LIST PREZESA ZARZĄDU
- B. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO 31 GRUDNIA 2016 ROKU
- C. SKONSOLIDOWANE 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 SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 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 SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 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, poczynawszy 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 GRUPY KAPITAŁOWEJ 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	12
5	POLITYKA DYWIDENDY	12
6	SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	13
7	WŁADZE SPÓŁKI	16
8	WYNAGRODZENIE I NAGRODY PIENIĘŻNE WYPŁACONE, NALEŻNE ZARZĄDOWI I RADZIE NADZORCZEJ SPÓŁKI	21
9	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	22
II	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	26
1	PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	26
2	UZALEŻNIENIE GRUPY OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	26
3	DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	26
4	PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	31
III	INFORMACJE FINANSOWE	32
1	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	32
2	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	33
3	KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA	35
4	RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	36
5	CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	36
6	OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	36
IV	POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	36
1	INNE ISTOTNE WYDARZENIA W 2016 R.	36
2	TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	39
3	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	45
4	ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	46
5	INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	47
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	47
7	INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK	47
8	OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	48
9	INFORMACJE O NABYCIE AKCJI WŁASNYCH	48
10	INFORMACJE O ODDZIAŁACH	48
11	INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	48
12	INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ	48
13	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	48
14	INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	49

15	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	50
V	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO	51
1.	ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA ORAZ MIEJSCA, GDZIE TEKST ZBIORU ZASAD JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY	51
2.	ZAKRES, W JAKIM SPÓŁKA ODSTĄPIŁA OD POSTANOWIEŃ ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, WSKAZANIE TYCH POSTANOWIEŃ ORAZ WYJAŚNIENIE PRZYCZYN TYCH ODSTĄPIENIA	51
3.	SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ PRAWA AKCJONARIUSZY I SPOSÓB ICH WYKONYWANIA	55
4.	SKŁAD OSOBOWY, JEGO ZMIANY W OKRESIE I ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH SPÓŁKI ORAZ ICH KOMITETÓW	57
5.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	60
6.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE ZNACZNE PAKIETY AKCJI	61
7.	POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE	63
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	63
9.	OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI	63
10.	ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI	64

I INFORMACJE OGÓLNE

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

Określenie „Raport” odnosi się do niniejszego Skonsolidowanego raportu rocznego za 2016 rok, zaś „Sprawozdanie Zarządu” dotyczy Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA w okresie od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2016 r., a „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” oznacza Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord SA za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 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, przedstawionych w tabeli 8, 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 ważone 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 ważone 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 ważone udziałem Polnord S.A.).

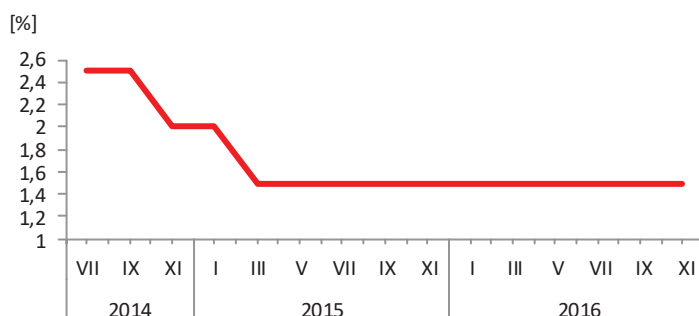
2 Otoczenie rynkowe

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.

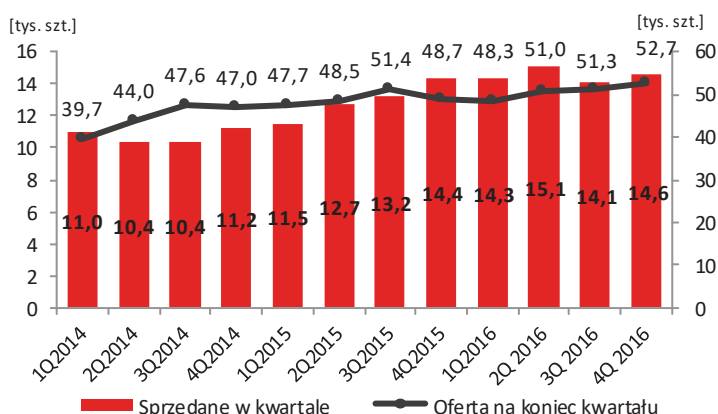
Wykres 1. Stopa referencyjna NBP w okresie od 30.07.2014 r. do 31.12.2016 r.



Źródło: NBP

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 z

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 skonsolidowane 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	176 745	250 592	40 392	59 874
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	44 280	(26 437)	10 119	(6 317)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(26 335)	(124 014)	(6 019)	(29 631)
Zysk (strata) brutto	(24 650)	(143 357)	(5 633)	(34 253)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(16 929)	(140 508)	(3 869)	(33 572)
Zysk (strata) netto	(16 929)	(140 660)	(3 869)	(33 608)
BILANS	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Kapitał własny	705 577	722 817	159 488	169 616
Zobowiązania długoterminowe	348 416	364 337	78 756	85 495
Zobowiązania krótkoterminowe	464 001	311 552	104 883	73 109
Aktywa trwałe	703 019	748 984	158 910	175 756
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	814 975	649 722	184 217	152 463
Suma aktywów	1 517 994	1 398 706	343 127	328 219

Tabela 2. Sprzedaż w 2016 r. i w 2015 r.

Wyszczególnienie [szt.]	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Polnord i spółki 100% zależne	811	795
Spółki współkontrolowane	214	259
Razem	1024	1 054

5 Polityka dywidendy

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

Za lata obrotowe 2011-2015 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

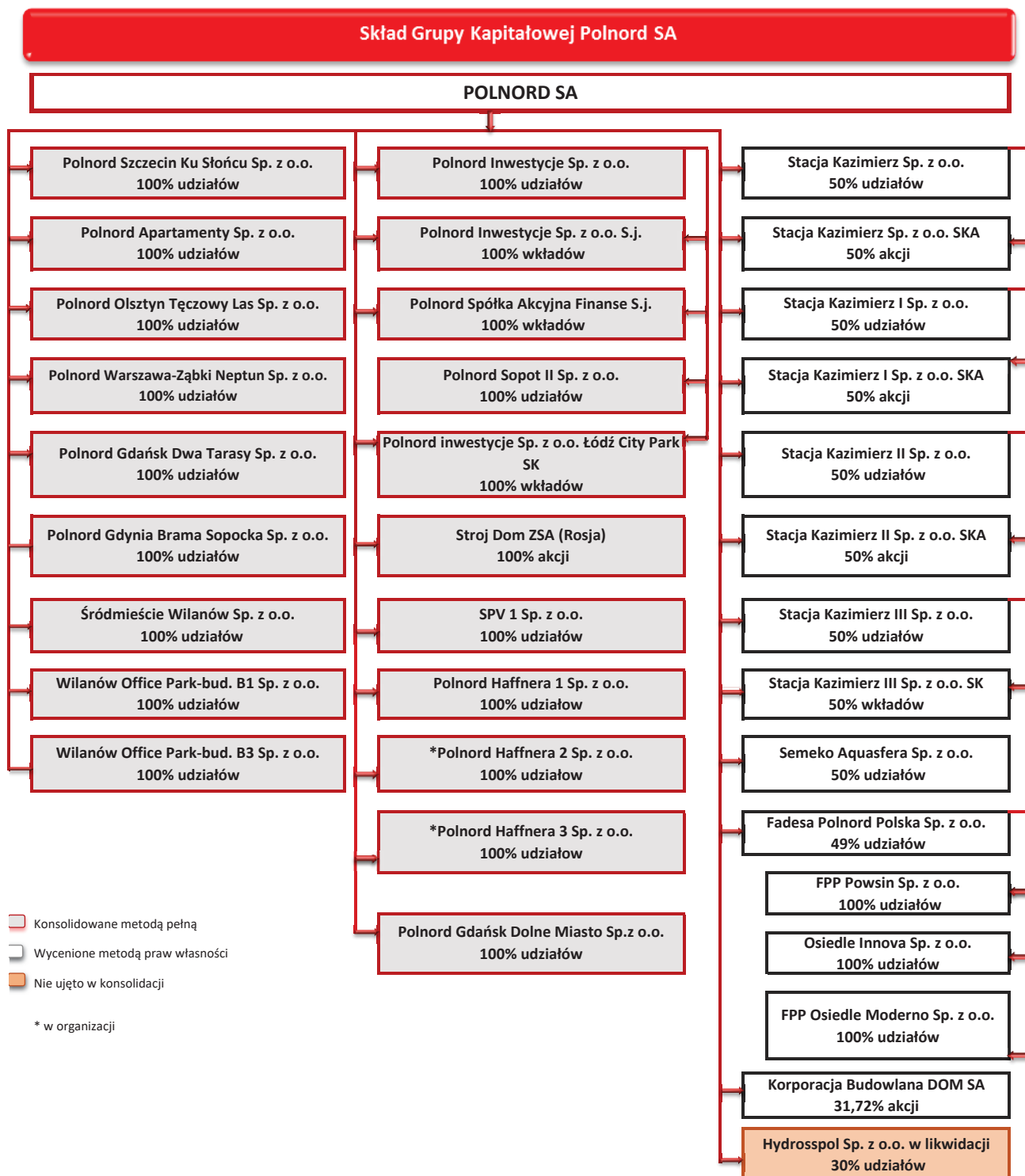
W skład Grupy Kapitałowej Polnord wchodzi Polnord SA jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji.

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.



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

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.

SPÓŁKI WYŁĄCZONE Z KONSOLIDACJI

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

7 Władze Spółki



Zarząd Polnord SA

Skład Zarządu Spółki 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 biurów na potrzeby oddziałów TUIR Warta SA i innych najemców. Następnie objął stanowisko Prezesa Zarządu Lubelskiego Przedsiębiorstwa Budownictwa Ogólnego SA, które piastował do 2003 r. W 2004 r. rozpoczął współpracę ze Skanska Property Poland Sp. z o.o. kolejno na stanowiskach Project Managera, Dyrektora Regionalnego w obszarze Polski Południowej, a następnie Członka Zarządu i Dyrektora ds. Rozwoju. Od 2010 r. do połowy grudnia 2015 r. pełnił funkcję Dyrektora ds. Rozwoju spółki HB Reavis Polska Sp. z o.o., gdzie doprowadził do uzyskania pozwolenia na budowę i pozwolenia na użytkowanie polskich inwestycji HB Reavis Polska, a także 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 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 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; 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.

Krótką charakterystyką Członków Rady Nadzorczej:

Czcibor Dawid – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Posiadacz tytułu MBA University of Chicago Booth School of Business oraz Magistra Ekonomii w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Od 1994 r. związany z rynkiem kapitałowym. W latach 1994-2001 pracował kolejno w: Powszechnym Banku Kredytowym jako Dealer na rynku akcji, 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 kwietnia 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. Był szef zespołu tworzącego TFI Banku Handlowego, a następnie Przewodniczący jego Rady Nadzorczej. Członek zespołu tworzącego OFE BH i PKO BP, a następnie jego Rady Nadzorczej, Członek zespołu ds. prywatyzacji Banku Handlowego. Od 1998 do 2000 r. Wiceprezes Zarządu PZU 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. Odbił 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 Eteren 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 posiadają akcje Spółki:

Tabela 3. 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 4. 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 5. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Polnord SA

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto [w tys. zł]
Łukasz Adamczyk *	21,35
Jerzy Bartosiewicz	66,0
Czibor Dawid	66,0
Marek Dietl *	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 6. 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%

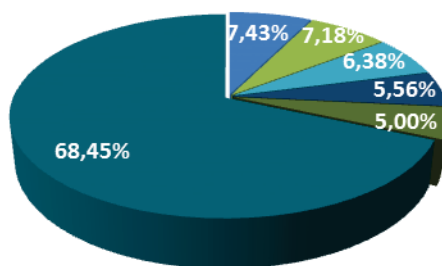
*według informacji przekazanych Spółce przez Akcjonariuszy na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;

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 Spółce.</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.

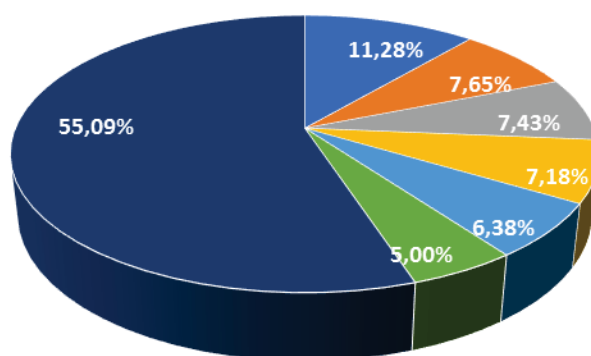


- Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny
- Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA
- Bank Gospodarstwa Krajowego
- Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)
- Briarwood Capital Partners LP
- Pozostali akcjonariusze łącznie

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

Data zawiadomienia Spółki	Nazwa podmiotu zawiadamiającego	Treść zawiadomienia
03.03.2017 r.	Aegon Powszechna 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.



- Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)
- Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne SA
- Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny
- Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA
- Bank Gospodarstwa Krajowego
- 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 Warranty, 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 GRUPY KAPITAŁOWEJ

1 Podstawowe produkty, towary, usługi oraz rynki zbytu

W 2016 r. Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 176.745 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 92,8%, jest sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych.

Podział przychodów Grupy Kapitałowej wg ich źródeł został zaprezentowany poniżej:

Tabela 7. Przychody Grupy Kapitałowej Polnord wg źródeł

Źródło przychodów	2016		2015	
	Sprzedaż [tys zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	164 006	92,8%	229 045	91,4%
Wynajem	8 910	5,0%	16 006	6,4%
Sprzedaż działek – grunty		0,0%		
Inne	3 829	2,2%	5 541	2,2%
Razem	176 745	100%	250 592	100%

* Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów (co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy), na podstawie protokołu wydania lub po podpisaniu aktu notarialnego. Kwota przychodów ze sprzedaży lokali nie jest zatem równoznaczna z wartością zawartych, w danym okresie sprawozdawczym, umów sprzedaży.

Podstawowym obszarem działalności Grupy Kapitałowej Polnord w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. była Polska. Działalność Grupy na rynku krajowym prowadzona była na terenie Warszawy, Trójmiasta, Szczecina, Łodzi, Olsztyna i Wrocławia.

2 Uzależnienie Grupy od dostawców i odbiorców

Odbiorcy usług

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

Dostawcy usług

W 2016 r. największym dostawcą robót budowlano-montażowych dla Grupy Kapitałowej Polnord była spółka Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie. Wartość dostarczonych robót wyniosła 116.349 tys zł.

3 Działalność Operacyjna Grupy Kapitałowej

INFORMACJE O LICZBIE SPRZEDANYCH LOKALI

Poniżej zaprezentowana została tabela przedstawiająca informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz ofertę Grupy na dzień 31.12.2016 r. 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 lokale (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy)
- 1024 lokale (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

Tabela 8. Sprzedaż i oferta na dzień 31.12.2016 r.

Projekt	Informacje ogólne			Spółka realizująca	Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 01.01.2017
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania		do 31.12.2015	w 2016	
Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA							
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Śródmieście Wilanów (bud. F)	6 695	125	IQ 2016	Śródmieście Wilanów	124	1	-
Neptun I (etap I)	6 211	109	IIQ 2015	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	108	0	1
Neptun I (etap II)	5 639	105	IVQ 2015	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	89	15	1
Projekty w realizacji							
Śródmieście Wilanów (bud. E)	8 773	151	IQ 2017*	Śródmieście Wilanów	97	53	1
Brzozowy Zakątek (bud. A1)	7 768	128	IQ 2017*	Śródmieście Wilanów	29	88	11
Brzozowy Zakątek (bud. A2)	7 520	129	IIIQ 2017*	Śródmieście Wilanów	-	76	53
Brzozowy Zakątek (bud. A3)	5 654	99	IQ 2018*	Śródmieście Wilanów	-	28	71
Brzozowy Zakątek (bud. A4)	6 592	107	IIIQ 2018*	Śródmieście Wilanów	-	2	105
Smart Aparthotel I	3 883	178	IIQ 2017*	Polnord Sopot II	25	85	68
Neptun II (etap Ia)	7 501	150	IIIQ 2017*	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	9	53	88
Neptun II (etap Ib)	3 447	65	IQ 2018*	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	-	10	55
TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Myśliwska I-II	13 715	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	238	-	4
2 Potoki I	7 475	162	IVQ 2012	Polnord Apartamenty	161	-1	2
2 Potoki II	7 142	162	IVQ 2013	Polnord Apartamenty	159	3	-
2 Potoki III	7 239	156	2012-2013	Polnord Apartamenty	121	26	9
2 Potoki IV	4 504	96	IVQ 2016	Polnord Apartamenty	5	86	5
Dwa Tarasy I-II	15 680	334	IIIQ 2015	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	311	23	0
Brama Sopocka I	3 549	54	IIIQ 2015	Polnord Gdynia Brama Sopocka	23	18	13
Projekty w realizacji							
Brama Sopocka II-III	3 396	42	IIQ 2017*	Polnord Gdynia Brama Sopocka	-	6	36
Chabrowe Wzgórze I	4 570	108	IIIQ 2017*	Polnord Apartamenty	-	27	81
OLSZTYN							
Projekty oddane do użytkowania							
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	4 590	91	IIIQ 2012	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	90	-	1
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	5 839	103	IVQ 2013	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	101	-	2
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	6 971	149	IIIQ 2015	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	125	23	1
Projekty w realizacji							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	5 083	87	-	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	-	-	-
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 8)	5 251	87	IIIQ 2018*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	-	24	53
SZCZECIN							
Projekty oddane do użytkowania							
Ku Słońcu I	12 203	222	IVQ 2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	219	1	2
Ku Słońcu II (bud. 1)	7 676	158	IVQ 2014	Polnord Szczecin Ku Słońcu	157	1	-
Ku Słońcu II (bud. 2)	7 657	160	IVQ 2012	Polnord Szczecin Ku Słońcu	157	2	1
Projekty w realizacji							
Ku Słońcu III (bud. 3)	9 191	180	IIQ 2017*	Polnord Szczecin Ku Słońcu	47	76	57
Ku Słońcu III (bud. 4)	7 341	154	IQ 2018*	Polnord Szczecin Ku Słońcu	-	24	130
ŁÓDŹ							
Projekty oddane do użytkowania							
City Park II	5 832	87	IQ 2011	Polnord Łódź City Park	85	-	2
City Park IV (bud. A5)	3 868	94	IVQ 2015	Polnord Łódź City Park	86	7	1
Projekty w realizacji							
City Park IV (bud. A3)	7 401	115	IQ 2017*	Polnord Łódź City Park	7	54	54
łącznie - projekty oddane do użytkowania	132 484	2 609			2 359	205	45
łącznie - projekty w realizacji	88 288	1 693			214	606	863
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2016 r.</i>	<i>40 376</i>	<i>749</i>			<i>-</i>	<i>191</i>	<i>548</i>
łącznie Część I	220 772	4 302			2 573	811	908

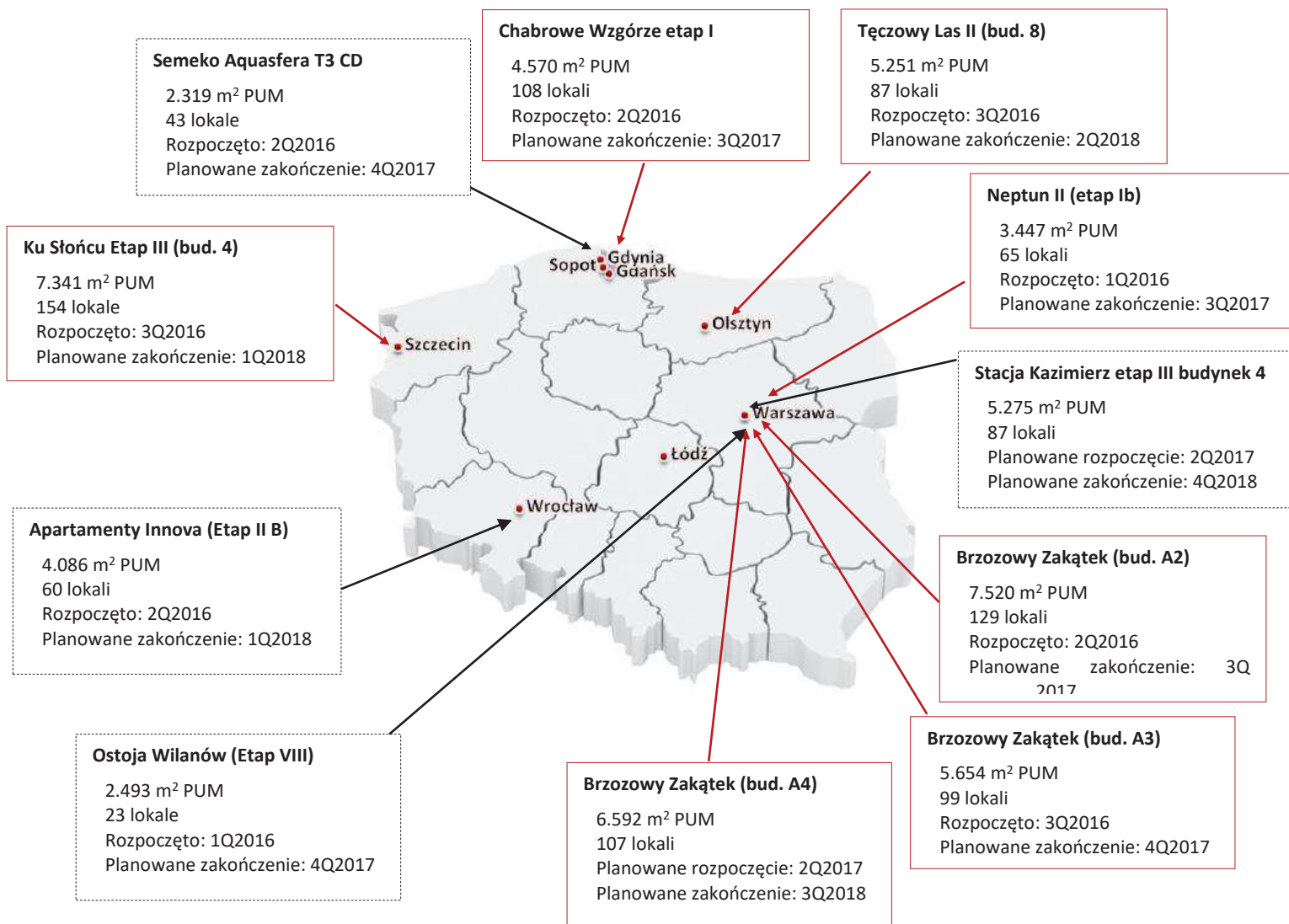
Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA							
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Wilanów V-VII	27 161	385	2009-2013	Fadesa Polnord	382	1	2
Ostoja Wilanów VIa (B4)	4 543	67	IVQ 2015	Fadesa Polnord	59	8	
Ostoja Wilanów VIa (C2)	6 140	62	IVQ 2016	Fadesa Polnord	33	18	11
Stacja Kazimierz I	4 706	92	IQ 2016	Stacja Kazimierz	87	5	1,0
Projekty w realizacji							
Stacja Kazimierz II	3 443	58	IIQ 2017*	Stacja Kazimierz II	23	33	3,0
Stacja Kazimierz III	5 275	88	IVQ 2018*	Stacja Kazimierz III	-	9	79
Ostoja Wilanów VIII (B2)	2 435	23	IIIQ 2017*	Fadesa Polnord	-	15	8
TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Aquasfera (bud. T2)	5 552	107	IIQ 2015	Semeko Aquasfera	99	6	3
Projekty w realizacji							
Aquasfera (bud. T3 klatki A i B)	2 133	44	IVQ 2016*	Semeko Aquasfera	11	18	15
Aquasfera (bud. T3 klatki C i D)	2 319	42	IIQ 2017*	Semeko Aquasfera	-	13	29
WROCŁAW							
Projekty oddane do użytkowania							
Osiedle Moderno	3 549	77	IVQ 2015	Osiedle Moderno	76	1	-
Apartamenty Innova	4 543	103	IVQ 2016	Osiedle Innova	35	67	1
Projekty w realizacji							
Apartamenty Innova II	4 086	59	IVQ 2017*	Osiedle Innova	-	21	38
łącznie - projekty oddane do użytkowania	56 195	892			769	105	18
łącznie - projekty w realizacji	19 691	312			34	108	171
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2016 r.</i>	<i>14 115</i>	<i>211</i>			<i>-</i>	<i>57</i>	<i>154</i>
łącznie Część II	75 886	1 205			803	213	189
Podsumowanie Części I i Części II							
łącznie - projekty oddane do użytkowania	188 679	3 501			3 128	310	63
łącznie - projekty w realizacji	107 979	2 005			248	714	1 034
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2016 r.</i>	<i>54 491</i>	<i>960</i>			<i>-</i>	<i>248</i>	<i>702</i>
łącznie Część I i II	296 658	5 507			3 376	1 024	1 097

*planowany termin oddania do użytkowania

PROJEKTY WPROWADZONE DO SPRZEDAŻY

W 2016 r. Grupa wprowadziła do sprzedaży 11 projektów w ramach których wybudowanych zostanie 962 (dane ważone udziałem Polnord S.A.) lokali w Trójmieście, Warszawie, Olsztynie, Szczecinie oraz Wrocławiu o łącznej powierzchni ponad 54.550 m².

Projekty wprowadzone do sprzedaży w 2016 r.



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

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

PROJEKTY PLANOWANE DO WPROWADZENIA DO SPRZEDAŻY

W 2017 roku Grupa planuje wprowadzić do sprzedaży 11 inwestycji, z których 8 stanowi kolejne etapy już realizowanych projektów. Nowe projekty będą realizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Trójmieście, Olsztynie i Wrocławiu. Projekty planowane do uruchomienia stworzą potencjał do rozszerzenia oferty o około 1500 lokali o łącznej powierzchni PUM wynoszącej 78.200 m² (dane ważone udziałem Polnord S.A.).

Projekty planowane do wprowadzenia do sprzedaży w 2017 r. przez spółki w 100% zależne od Polnord SA

Studio Morena (Rakoczego)

19.340 m² PUM
382 lokale
Planowane rozpoczęcie: 2Q2017
Planowane zakończenie: 2Q2019

Fotoplastykon etap I

7.833 m² PUM
157 lokale
Planowane rozpoczęcie: 2Q2017
Planowane zakończenie: 3Q2018

Tęczowy Las (bud. 7)

6.000 m² PUM
87 lokale
Planowane rozpoczęcie: 3Q2017
Planowane zakończenie: 1Q2019

Chabrowe Wzgórze etap I i II

8.052 m² PUM
183 lokale
Planowane rozpoczęcie: 1Q/2Q2017
Planowane zakończenie: 2Q2018



Neptun II etap 2

11.010 m² PUM
209 lokale
Planowane rozpoczęcie: 1Q2017
Planowane zakończenie: 3Q2018

Teren B etap I-II (Wilanów)

13.665 m² PUM
197 lokali
Planowane rozpoczęcie: 3-4Q2017
Planowane zakończenie: 4Q2018 – 2Q2019

Smart Aparthotel etap II

3.900 m² PUM
190 lokali
Planowane rozpoczęcie: 4Q2017
Planowane zakończenie: 2Q2019

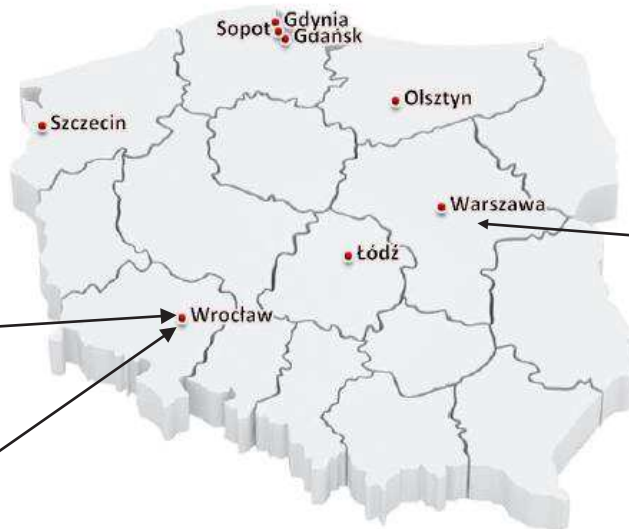
Projekty planowane do wprowadzenia do sprzedaży w 2017 r. przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA

Apartamenty Innova (Etap II C)

3.786 m² PUM
63 lokale
Planowane rozpoczęcie: 2Q2017
Planowane zakończenie: 3Q2018

Apartamenty Innova (Etap II D)

2.467 m² PUM
42 lokale
Planowane rozpoczęcie: 3Q2017
Planowane zakończenie: 4Q2019



Stacja Kazimierz etap IV budynek 3

2.241 m² PUM
40 lokali
Planowane rozpoczęcie: 2Q2017
Planowane zakończenie: 4Q2018

..... Dane ważne udziałem Polnord SA

4 Projekty deweloperskie uwzględnione w Skonsolidowanym Rachunku Zysków i Strat

W tabeli 9 przedstawione zostały projekty deweloperskie uwzględnione w wyniku finansowym Grupy.

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wyniosła 843 sztuki. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach).

Tabela 9. Projekty uwzględnione w Skonsolidowanym Rachunku Zysków i Strat za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

Projekt	2016			
	Lokale przekazane klientom		Przychody	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[tys. zł]	Udział %
Część I - projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA				
Warszawa				
Śródmieście Wilanów (bud. C)	2	114	1 092	1%
Śródmieście Wilanów (bud. D)	5	217	1 510	1%
Śródmieście Wilanów (bud. F)	124	6 596	46 587	28%
Neptun I (etap I)	5	667	3 151	2%
Neptun I (etap II)	103	5 516	27 051	17%
Trójmiasto				
Ostoja Myśliwska I-II	1	112	518	0%
2 Potoki II	3	166	675	0%
2 Potoki III	50	2 338	9 045	6%
2 Potoki IV	42	1 887	7 437	5%
Dwa Tarasy I-II	99	4 740	24 134	15%
Brama Sopotcka I	40	2 521	14 915	9%
Olsztyn				
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	2	202	928	1%
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	34	1 411	6 354	4%
Szczecin				
Ku Słońcu I	1	63	439	0%
Ku Słońcu II (bud. 1)	3	183	1 000	1%
Łódź				
City Park IV (bud. A5)	93	3 827	18 506	11%
Łącznie Część I	607	30 559	163 473	100%
Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA				
Warszawa				
Ostoja Wilanów VI-VIII	79	6 594	50 800	49%
Stacja Kazimierz I	91	4 524	33 863	33%
Wrocław				
Osiedle Moderno	4	198	1 176	1%
Apartamenty Innova	52	2 484	14 911	14%
Trójmiasto				
Aquasfera (bud. T2)	10	527	2 345	2%
Łącznie Część II	236	14 326	103 096	100%
Podsumowanie Część I i Część II				
Łącznie Część I i II	843	44 885	266 568	100%

III INFORMACJE FINANSOWE

1 Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Tabela 10. Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres	Za okres
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Przychody ze sprzedaży	176 745	250 592
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	164 006	229 045
od jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży usług	3 829	5 541
od jednostek powiązanych	2 714	4 130
Przychody z wynajmu	8 910	16 006
od jednostek powiązanych	72	
Koszt własny sprzedaży	(132 465)	(277 030)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	44 280	(26 437)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(12 561)	(36 850)
Koszty sprzedaży	(6 721)	(7 375)
Koszty ogólnego zarządu	(25 327)	(21 300)
Pozostałe przychody operacyjne	1 548	1 843
Pozostałe koszty operacyjne	(27 554)	(33 894)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(26 335)	(124 014)
Przychody finansowe	6 095	4 696
Koszty finansowe	(21 508)	(35 658)
Wynik ze zbycia / okazynego nabycia jednostki zależnej		
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	17 099	11 618
Zysk (strata) brutto	(24 650)	(143 357)
Podatek dochodowy	7 720	2 849
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(16 929)	(140 508)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	(152)
Zysk (strata) netto	(16 929)	(140 660)

2 Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej (Bilans)

Tabela 11. Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
AKTYWA		
Aktywa trwałe	703 019	748 984
Rzeczowe aktywa trwałe	8 130	2 445
Nieruchomości inwestycyjne	450 522	517 038
Aktywa niematerialne	211	309
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	100 528	83 390
Wartość firmy	16	16
Pożyczki udzielone		
Należności długoterminowe	98 080	104 870
Pozostałe aktywa finansowe	88	34
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	45 444	40 882
Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)	807 984	642 730
Zapasy	606 309	478 605
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22 812	30 952
Pożyczki udzielone	22 889	67 165
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	6 203	8 971
Należności z tytułu podatku dochodowego	4 181	126
Rozliczenia międzyokresowe	2 070	3 165
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	143 520	53 746
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6 992	6 992
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	814 975	649 722
SUMA AKTYWÓW	1 517 994	1 398 706

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
PASYWA		
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	705 577	722 817
Kapitał podstawowy	65 386	65 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	974 670	1 059 755
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-9 121	-8 351
Pozostałe kapitały rezerwowe	202 136	223 482
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	-527 494	-617 334
Kapitał własny ogółem	705 577	722 817
Zobowiązania długoterminowe	348 416	364 337
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	346 528	363 870
Rezerwy	496	467
Pozostałe zobowiązania	1 389	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	
Rozliczenia międzyokresowe	3	
Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)	464 001	311 552
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	59 321	20 986
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	12 791	9 161
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	-	
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	128 160	60 929
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	5 404	12 561
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	77
Pozostałe zobowiązania finansowe	184	
Rozliczenia międzyokresowe	8 789	5 205
Otrzymane zaliczki	133 670	114 194
Rezerwy	115 682	88 437
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	464 001	311 552
Zobowiązania razem	812 417	675 889
SUMA PASYWÓW	1 517 994	1 398 706

3 Komentarz do Skonsolidowanego Sprawozdania

W 2016 r. Grupa Kapitałowa Polnord osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 176.745 tys zł, co stanowi spadek o 29,5% w porównaniu do 2015 roku. Na poziom osiągniętych przychodów wpływ miało przekazanie klientom 607 lokali w inwestycjach realizowanych przez spółki w 100% zależne od Polnord S.A. Najwięcej lokali zostało przekazanych w inwestycji Śródmieście Wilanów (bud. F) – 124 lokale, Neptun I (etap II) zlokalizowanej w Żąbkach pod Warszawą – 103 lokale oraz Dwa Tarasy I-II zlokalizowanej w Gdańsku – 99 lokali. Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 44.280 tys zł, w porównaniu do 26.437 tys zł straty w 2015 roku.

Zgodnie z MSR 18 przychód i koszt z działalności deweloperskiej w rachunku zysków i strat rozpoznawane są po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na Klientów (co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy), na podstawie podpisanego aktu notarialnego. W efekcie wynik brutto ze sprzedaży nie odzwierciedla działań sprzedażowych prowadzonych w danym okresie (umowa sprzedaży lokalu może być zawarta znacznie wcześniej niż ma miejsce wydanie lokalu, tj. na każdym etapie realizacji inwestycji, a nie tylko po jej zakończeniu).

Analizując poziom przychodów ze sprzedaży oraz wyniku brutto ze sprzedaży należy mieć na uwadze, że wartości tam wskazane nie obejmują wyników z działalności deweloperskiej realizowanej w spółkach współkontrolowanych przez Grupę Polnord. Efekty działalności tych podmiotów uwzględniane są w pozycji 'Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności', poniżej pozycji 'zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej' i zostały opisane w akapicie poniżej.

W 2016 roku, na koniec trzeciego kwartału, Grupa dokonała aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnej w Saratowie w Federacji Rosyjskiej o kwotę 8.624 tys zł do wartości 0 zł.

W 2016 roku dokonano aktualizacji wartości produkcji w toku na łączną kwotę 18.179 tys zł. Kwota rozwiązanego odpisu dla projektów Brzozowy Zakątek A1, A2 i A3 to 16.662 tys zł. Jest to związane głównie z niższymi kosztami budowy. Rozwiązanie odpisu na utratę wartości dla projektu Ku Słońcu etap III bud. 3 na kwotę 3.011 tys zł spowodowany jest wyższymi od zakładanych cenami sprzedaży mieszkań. Grupa zawiązała także odpis na utratę wartości dla projektu Neptun II etap 1b w wysokości 1.495 tys zł. Wszystkie zmiany zostały wykazane w kosztach własnych sprzedaży.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły w całym 2016 roku 32.047 tys zł i były wyższe o prawie 12% w porównaniu do 2015 roku. Wzrost kosztów zarządu z 21.300 tys zł do 25.327 tys zł wynikał głównie ze zdarzeń jednorazowych takich, jak: usługi konsultingowe, doradztwo biznesowe oraz wypłata wynagrodzeń dla poprzedniego Zarządu.

Istotny wpływ na wyniki Grupy w 2016 roku miała pozostała działalność operacyjna. Pozostałe koszty operacyjne spadły o prawie 19% w stosunku do poprzedniego roku i wyniosły 27.554 tys zł. Koszty te składały się głównie z rezerwy na zobowiązania z tytułu podatku VAT w kwocie 9.880 tys zł, z aktualizacji rezerwy na opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów do ANR w kwocie 5.682 tys zł oraz odpisu aktualizującego wartość należności w wysokości 7.079 tys zł.

Na przychody finansowe w kwocie 6.095 tys. zł składają się głównie naliczone odsetki od pożyczek udzielonych podmiotom współkontrolowanym w wysokości 3.677 tys. zł oraz dodatnie różnice kursowe w kwocie 1.868 tys. zł wynikających z wyceny aktywów w walutach obcych na dzień bilansowy.

W omawianym okresie koszty finansowe spadły o prawie 40% rok do roku i wyniosły 21.508 tys. zł. Na te koszty składały się przede wszystkim odsetki od zaciągniętych kredytów bankowych i wyemitowanych obligacji w łącznej wysokości 10.475 tys. zł (spadek w porównaniu z 2015 rokiem o 8.279 tys. zł, w wyniku zmiany struktury zadłużenia) oraz rezerwa na odsetki związane ze sporem ANR w wysokości 4.022 tys. zł.

Największy wpływ na wykazaną wartość w wysokości 17.099 tys zł w pozycji „udział w zysku jednostek wycenianych metodą praw własności” miała Fadesa Polnord Polska Sp. Z.o.o. Udział w zysku wyniósł 6.114 tys zł. Dodatkowo został rozwiązany odpis na wycenie Spółki w wysokości 4.886 tys zł. Stacja Kazimierz wypracowała łączny zysk w wysokości 18.172 tys zł, z którego połowa należna jest Grupie Kapitałowej Polnord.

Wypracowane wyniki finansowe są potwierdzeniem efektywności wdrożonej strategii działania Grupy Kapitałowej Polnord SA. Jednocześnie prowadzone obecnie prace zmierzające do uruchomienia i wprowadzenia do sprzedaży nowych projektów mieszkaniowych oraz kontynuacja aktualnie realizowanych projektów wraz z dalszą optymalizacją kosztów działalności Grupy Polnord będą pozytywnie oddziaływać na wyniki prowadzonej działalności w kolejnych okresach.

4 RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej 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 Grupie Kapitałowej Polnord nie wystąpiły czynniki i zdarzenia (w szczególności o charakterze nietypowym), które mogłyby istotnie wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe.

W dniu 25 stycznia 2017 r. doręczono Spółce protokół kontroli podatkowej sporządzony przez Naczelnika Pomorskiego Urzędu Skarbowego w Gdańsku dotyczącej sprawdzenia prawidłowości rozliczenia oraz obliczania podatku od towarów i usług za miesiąc lipiec 2011 r. W ramach kontroli sprawdzana była m.in. prawidłowość rozliczenia podatku VAT z tytułu umowy sprzedaży wierzytelności, zawartej między Spółką a Polskim Bankiem Przedsiębiorczości SA w dniu 29.06.2011 r.

Z treści protokołu wynika, że transakcja nabycia przez Bank wierzytelności nie stanowiła świadczenia usług w rozumieniu art. 5 ust 1 ustawy o podatku od towarów i usług, a więc nie była czynnością opodatkowaną. W ocenie Naczelnika US, Bank nie powinien wystawić faktury VAT, a w konsekwencji nie miała prawa do obniżenia podatku należnego o podatek naliczony wykazany na tej fakturze. Spółka rozpoznała w księgach na 31.12.2016 zobowiązanie z tytułu zaległego podatku za lipiec 2011 r. w kwocie 9.880.303 zł wraz z należnymi odsetkami za zwłokę.

6 OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

Grupa Kapitałowa rozpoznaje przychód ze sprzedaży lokali zgodnie z MSR 18 (rozliczanie projektów deweloperskich metodą zakończonego kontraktu). 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. Terminy oddawania poszczególnych projektów mieszkaniowych do użytkowania wynikają z cyklu budowy, którego zakończenie zazwyczaj przypada na drugą połowę roku.

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 Ząbki – Neptun Sp. z o.o. (spółka 100% zależna od Polnord) a KB Dom na realizację projektu mieszkaniowego w Ząbkach 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 korzystała.

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 12. 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 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 wygasłe prawo użytkowania wieczystego gruntów. Decyzje te zostały utrzymane w mocy, po rozpatrzeniu odwołań Spółki przez Wojewodę Mazowieckiego. W dniu 03.08.2015 r. Polnord SA połączył się ze spółką 10 H Sp. z o.o.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokami z dnia: 09.10.2015 r. oraz 16.10.2015 r. uchylił wszystkie wydane w sprawie negatywne decyzje Prezydenta m.st. Warszawa oraz Wojewody Mazowieckiego. Sąd uznał, iż odmowa wypłaty odszkodowania nie była zasadna, gdyż odszkodowanie to w rzeczywistości należy się Polnord SA.

Wyroki nie są prawomocne – 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.

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

Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. w Gdyni (dawniej: Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.) („Wynajmujący”) zawarł w dniu 27.12.2010 r. ze spółką POL – AQUA Sp. z o.o. (dawniej: PRI POL – AQUA SA) („Najemca”) umowę najmu („Umowa Najmu”) budynku biurowego oznaczonego symbolem B1 o pow. najmu 7.277 m² w kompleksie Wilanów Office Park w Warszawie, przy ul. Branickiego 15 w Warszawie („Budynek”). Umowa Najmu została zawarta na okres 10 lat. Przed upływem tego terminu, strony przewidziały jedynie możliwość rozwiązania Umowy Najmu za zgodnym porozumieniem stron.

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

Wynajmujący uznał oświadczenie o wypowiedzeniu przez Najemcę umowy za bezskuteczne. W marcu 2014 r. Wynajmujący złożył pozew o zapłatę pięciu wymagalnych czynszów (w kwocie ok. 900.000 zł miesięcznie), które następnie w październiku 2016 roku rozszerzył o kolejne siedem czynszów.

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

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

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

Wynajmujący (wobec braku zapłaty czynszów, o których wyżej mowa) rozwiązał umowę najmu w trybie natychmiastowym z dniem 01 kwietnia 2016 r. i z tym dniem przestał obowiązywać stosunek najmu między ww. stronami. Pismem z dnia 25 kwietnia 2016 r. Wynajmujący rozszerzył pozew do łącznej kwoty 30,3 mln zł obejmującej czynsze najmu za okres od listopada 2014 r. do marca 2016 r. oraz karę umowną za rozwiązanie umowy najmu. W świetle powyższego, wobec rozwiązania umowy najmu, wartość roszczenia nie będzie wzrastała.

- **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 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 pozewów w sprawach o zapłatę na łączoną 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 60.555 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 36.225 tys. zł.

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 „LPOLND00019”, 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:

Tabela 13. Obligacje wykupione przez Spółkę w 2016 r.

Wykup obligacji w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 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 GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Na dzień 31.12.2016 r. stan zobowiązań Grupy:

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

Tabela 14. 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 15. 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
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowany	60,4	59,9	3,3	3,2	53,3	2030-12-31
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	30,6	30,1	3,1	3,4	23,7	2025-04-30
Polnord Warszawa - Ząbki Neptun Sp. z o.o.	BPS SA	inwestycyjny (grunt)	4,9	4,0	3,2	0,8	0,0	2019-12-31
Zadłużenie				154,2	9,6	67,6	77,0	

Zadłużenie brutto wskazane w bilansie sporządzonym na dzień 31.12.2016 r. wyniosło 487,5 mln zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 344,0 mln zł.

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

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 ZALEŻNE 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 – Żąbki 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.

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., które nie podlegają wyłączeniem konsolidacyjnym:

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

Spółki z Grupy nie prowadzą 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

Spółki z Grupy nie posiadają oddziałów.

11 INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe i obligacje. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność 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 INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ

W ocenie Spółki nie występują inne istotne informacje, dla oceny powyższych czynników, niż wskazane w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu.

13 CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

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

- powodzenie realizacji strategii Grupy Kapitałowej;
- terminową, zgodną z harmonogramem i budżetem, realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie do użytkowania;
- wydawanie gotowych lokali (Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów, co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy, na podstawie protokołu wydania lub po podpisaniu aktu notarialnego);
- realizację założeń sprzedażowych i uzyskiwanie założonych poziomów cenowych;
- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, w tym cen mieszkań;
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich oraz wysokość stóp procentowych;
- politykę banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych osobom fizycznym, wysokość wkładu własnego;

- obowiązującą ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – „ustawa deweloperska”;
- zmiany w przepisach prawnych mogące wpływać na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę;
- pozyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych w ustawowych terminach;
- politykę rządu w zakresie zmiany wsparcia sektora mieszkań własnościowych na rzecz sektora mieszkań czynszowych;
- założenia i limity cenowe programu rządowego Mieszkanie dla Młodych.

14 INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

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

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

Skala kredytowania oraz dostępność zewnętrznych źródeł finansowania firm deweloperskich w istotny sposób wpływają na liczbę uruchamianych projektów. Polnord SA, pozyskując środki z emisji obligacji, stara się neutralizować ryzyko związane z dostępnością kredytów bankowych. Jednakże zmiana polityki kredytowej banków oraz ryzyko nie dojścia 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.

15 ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPYNAĆ 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 PRZYCZYN 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:

Czcibor 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 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 Nadzorcza. Mandat członka Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.

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

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



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

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

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

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

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

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

- Wyodrębnienie organizacyjne i finansowe prowadzonych projektów deweloperskich poprzez zakładanie spółek celowych;
- 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 (Asseco Softlab ERP);
- Elektroniczny dziennik obiegu faktur zakupu;
- Pakiet kalkulacyjny inwestycji deweloperskich obejmujący budżet inwestycji (przychody, koszty i cash flow) oraz jego wykonanie;
- Pakiet konsolidacyjny do sporządzania sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej.

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

Narzędziem umożliwiającym pozyskiwanie przez Zarząd Spółki systematycznej, wspomagającej proces podejmowania decyzji, informacji na temat realizowanych projektów deweloperskich oraz kluczowych obszarów biznesowych oraz identyfikację ryzyk, które winny być wykazane w sprawozdaniu finansowym jest

stworzony system raportowania. Zawiera on cykliczne raporty kosztowe, sprzedażowe, jak również dotyczące zaawansowania realizacji poszczególnych projektów.

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

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

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 31.12.2016 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
<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 (fundusze 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 Spółce.</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.</p>

		<p>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 Powszechnie 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>
---------------	--	--

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, warrantu subskrypcyjne są niezbywalne.

Spółka nie wprowadziła żadnych ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu.

10. ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI

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

Dariusz Krawczyk

Prezes Zarządu

Jerzy Kamiński

Członek Zarządu

Jerzy Kotkowski

Członek Zarządu

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

SPIS TREŚCI

C. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ.....	65
I. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	68
II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	69
III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS).....	70
IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	72
V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM.....	73
VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.....	74
1. INFORMACJE OGÓLNE	74
2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	74
3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	76
4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	76
5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	78
6. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	82
7. ZMIANA SZACUNKÓW	82
8. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	83
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	98
10. PRZYCHODY I KOSZTY	100
11. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	102
12. PODATEK DOCHODOWY	103
13. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS	107
14. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	107
15. INNE CAŁKOWITE DOCHODY	108
16. DYWIDENDY WYPŁACONE	108
17. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	108
18. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	111
19. AKTYWA NIEMATERIALNE	114
20. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	115
21. POŻYCZKI UDZIELONE	120
22. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)	121
23. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	121
24. ZAPASY	121
25. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	122
26. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	123
27. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	123
28. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE	123
29. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, POŻYCZKI I OBLIGACJE	126
30. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	131

31. REZERWY	132
32. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)	133
33. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	134
34. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	134
35. SPRAWY SĄDOWE	134
36. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE	138
37. GWARANCJE I PORĘCZENIA	138
38. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	138
39. INSTRUMENTY FINANSOWE	141
40. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	142
41. RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM	147
42. STRUKTURA ZATRUDNIENIA	148
43. WYNAGRODZENIE AUDYTORA	148
44. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	149
<u>D. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROKU</u>	<u>151</u>
<u>E. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU UPRAWNIŁONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH</u>	<u>153</u>
<u>F. OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROKU ..</u>	<u>155</u>

I. SKONSOLIDOWANY 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	176 745	250 592
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		164 006	229 045
od jednostek powiązanych			
Przychody ze sprzedaży usług		3 829	5 541
od jednostek powiązanych		2 714	4 130
Przychody z wynajmu		8 910	16 006
od jednostek powiązanych		72	-
Koszt własny sprzedaży	10.2	(132 465)	(277 030)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		44 280	(26 437)
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych			
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	10.4	(12 561)	(36 850)
Koszty sprzedaży		(6 721)	(7 375)
Koszty ogólnego zarządu		(25 327)	(21 300)
Pozostałe przychody operacyjne	10.5	1 548	1 843
Pozostałe koszty operacyjne	10.6	(27 554)	(33 894)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		(26 335)	(124 014)
Przychody finansowe	10.7	6 095	4 696
Koszty finansowe	10.8	(21 508)	(35 658)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności		17 099	11 618
Zysk (strata) brutto		(24 650)	(143 357)
Podatek dochodowy	12	7 720	2 849
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(16 929)	(140 508)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	(152)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy		(16 929)	(140 660)
Przypisany:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(16 929)	(140 660)
Akcjonariuszom mniejszościowym			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 663 103	32 633 027
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 663 103	32 969 826
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	14	(0.52)	(4.31)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	14	(0.52)	(4.31)
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	14	(0.52)	(4.27)
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	14	(0.52)	(4.26)

II. SKONSOLIDOWANE 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	(16 929)	(140 508)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	-	(152)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(16 929)	(140 660)
Inne całkowite dochody:	(770)	213
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:		
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		
Różnice kursowe z przeliczenia	(770)	3 260
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		
Całkowity dochód za okres	(17 700)	(140 447)

III. SKONSOLIDOWANE 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		703 019	748 984
Rzeczowe aktywa trwałe	17	8 130	2 445
Nieruchomości inwestycyjne	18	450 522	517 038
Aktywa niematerialne	19	211	309
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	20	100 528	83 390
Wartość firmy		16	16
Należności długoterminowe	23	98 080	104 870
Pozostałe aktywa finansowe	22	88	34
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12	45 444	40 882
Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)		807 984	642 730
Zapasy	24	606 309	478 605
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	25	22 812	30 952
Pożyczki udzielone	21	22 889	67 165
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		6 203	8 971
Należności z tytułu podatku dochodowego		4 181	126
Rozliczenia międzyokresowe		2 070	3 165
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	143 520	53 746
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		6 992	6 992
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	27	814 975	649 722
SUMA AKTYWÓW		1 517 994	1 398 706

SKONSOLIDOWANE 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 (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		705 577	722 817
Kapitał podstawowy	28.1	65 386	65 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		974 670	1 059 755
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(9 121)	(8 351)
Pozostałe kapitały rezerwowe	28.2	202 136	223 482
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(527 494)	(617 334)
Kapitał własny ogółem		705 577	722 817
Zobowiązania długoterminowe		348 416	364 337
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	29	346 528	363 870
Rezerwy	31	496	467
Pozostałe zobowiązania		1 389	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
Rozliczenia międzyokresowe		3	-
Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)		464 001	311 552
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32	59 321	20 986
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	29	12 791	9 161
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	29	128 160	60 929
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	32	5 404	12 561
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	77
Pozostałe zobowiązania finansowe	32	184	-
Rozliczenia międzyokresowe	32	8 789	5 205
Otrzymane zaliczki		133 670	114 194
Rezerwy	31	115 682	88 437
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		464 001	311 552
Zobowiązania razem		812 417	675 889
SUMA PASYWÓW		1 517 994	1 398 706

IV. SKONSOLIDOWANE 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)	(24 650)	(143 509)
Korekty o pozycje:	38 838	206 102
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	(17 099)	(11 618)
Amortyzacja	1 102	661
Odsetki i dywidendy, netto	10 700	19 531
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	8 884	38 160
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	13 643	(18 648)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(63 926)	129 433
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	53 653	12 047
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	5 431	5 304
Zmiana stanu rezerw	27 274	31 185
Podatek dochodowy zapłacony	(981)	47
Pozostałe	156	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 188	62 593
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	59 198	28 964
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	210	2
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	713	9 296
Sprzedaż aktywów finansowych	-	5 042
Odsetki otrzymane	14 041	6 069
Spłata udzielonych pożyczek	44 234	8 555
Wykup obligacji obcych	-	-
Wydatki	(12 017)	(9 627)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	(1 538)	(1 389)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Nabycie aktywów finansowych	(129)	(2 249)
Udzielenie pożyczek	(10 350)	(5 990)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	47 181	19 337
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	104 305	220 908
Wpływy z tytułu emisji akcji	541	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	13 570	66 408
Wpływy z tytułu emisji obligacji	90 194	154 500
Wydatki	(82 531)	(329 491)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(143)	-
Spłata pożyczek/kredytów	(19 099)	(53 298)
Odsetki zapłacone	(23 727)	(35 942)
Wykup obligacji	(39 561)	(240 250)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	21 774	(108 583)
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	83 143	(26 653)
Środki pieniężne w drodze	6 629	(0)
Środki pieniężne na początek okresu	53 747	80 400
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	143 520	53 747
O ograniczonej możliwości dysponowania*	7 751	86

* Środki na Miezkaniowym Rachunku Powierniczym oraz Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

za okres od dnia 01.01. 2016 r. do dnia 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej						Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane / niepokryte (straty)				
Na dzień 01.01.2015	65 266	1 059 755	(11 611)	296 610	(547 041)	862 979	-	862 979	
Wynik roku					(140 660)	(140 660)	-	(140 660)	
Inne całkowite dochody			3 260	(3 047)		213	-	213	
Całkowite dochody ogółem			3 260	(3 047)	(140 660)	(140 447)	-	(140 447)	
Emisja akcji									
Zyski zatrzymane									
Koszty emisji akcji									
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				(70 366)	70 366				
Opcje menedżerskie				285		285		285	
Na dzień 31.12.2015	65 266	1 059 755	(8 351)	223 482	(617 334)	722 817		722 817	
Na dzień 01.01.2016	65 266	1 059 755	(8 351)	223 482	(617 334)	722 817	-	722 817	
Wynik roku					(16 929)	(16 929)	-	(16 929)	
Inne całkowite dochody			(770)			(770)	-	(770)	
Całkowite dochody ogółem	-	-	(770)	-	(16 929)	(17 700)	-	(17 700)	
Emisja akcji	120	421				541		541	
Zyski zatrzymane						0		0	
Koszty emisji akcji		(37)				(37)		(37)	
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego		(85 469)		(21 345)	106 771	(43)		(43)	
Opcje menedżerskie				0		0		0	
Na dzień 31.12.2016	65 386	974 670	(9 121)	202 136	(527 494)	705 577	-	705 577	

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE OGÓLNE

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

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

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

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

Pełna nazwa (firma)	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 dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.12.2016 r. jest nieoznaczony.

2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Polnord SA jest jednostką dominującą Grupy Polnord SA.

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

2.1. Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA

Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów [zł]	% kapitału/głosów	Metoda konsolidacji
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Polnord 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 – Ząbki Neptun Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Wilanów Office Park – budynek B1 Sp. z o.o.	Gdynia	8.582.656	100%	Pełna
Wilanów Office Park – budynek B3 Sp. z o.o.	Gdynia	700.000	100%	Pełna
Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna

Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Spółka jawna	Gdynia	wkłady	100%	Pełna
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Polnord SA Finanse Spółka jawna	Gdynia	wkłady	100%	Pełna
SPV 1 Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Stroj-Dom ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100%	Pełna
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.

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

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

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

2.2. Zmiany w powiązaniach organizacyjno-kapitałowych Grupy Kapitałowej Polnord

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Polnord Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Łódź City Park Sp.k	Przekształcenie Sp. z o.o. w Spółkę komandytową, przystąpienie przez Polnord SA do Spółki komandytowej jako komandytariusz 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	Rejestracja obniżenia kapitału zakładowego spółki 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

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	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	<i>Nabycie udziałów.</i>
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	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	<i>Rejestracja spółki</i>
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SK	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.

Spółki wyłączone z konsolidacji

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

3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

4.1 Profesjonalny osąd

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

4.2 Ważne oszacowania i założenia

Oszacowania i osądy poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników włączając w to przewidywania co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. W stosunku do 31.12.2015 r. Zmiany szacunków zostały opisane w nocie 7 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4.2.1 Moment rozpoznania przychodów

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

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

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

4.2.2 Szacunki

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

- **Oszacowanie odpisów aktualizujących należności** (Nota nr 25)
Ustalony poziom odpisów aktualizujących wartość należności ustalany jest przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz poczynionych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji.
- **Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12** (Nota nr 12.3 i 12.4)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego są wyceniane przy zastosowaniu stawek podatkowych, które będą stosowane na moment przewidywanego zrealizowania składnika aktywów, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe, które obowiązywały na dzień bilansowy. Grupa rozpoznaje składnik

aktywów z tytułu podatku odroczonego, bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Podstawę utworzonego aktywa z tytułu podatku odroczonego stanowią między innymi straty podatkowe. 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 Grupę 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** (Nota nr 35)

Na dzień bilansowy Grupa jest powodem i pozwany 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 głównie określana przez niezależne, profesjonalne podmioty zajmujące się wyceną nieruchomości. Wycena taka jest uzależniona od przyjęcia określonych założeń opartych na profesjonalnym osądzie Zarządu spółki dominującej. Założenia te dotyczą między innymi wyboru modelu przyjętego do wyceny czy użytych danych porównywalnych.

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

5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

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

5.1 Oświadczenie o zgodności

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

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

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

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

Zmiany do istniejących standardów i interpretacji zastosowane po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2016 rok.

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

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

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Grupa 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 Grupy, ww. standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy, za wyjątkiem wpływu zmian do MSSF 9, MSSF 15 i MSSF 16, które ze względu na datę wejścia do stosowania począwszy od okresów rozpoczynających się po 01.01.2018 r. nie zostały jeszcze przez Grupę przeanalizowane.

5.2. Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

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

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

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

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

- odpowiednie pozycje bilansowe po średnim kursie, ustalonym przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy (za wyjątkiem kapitałów przeliczonych po kursach historycznych);
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na każdy dzień kończący miesiąc obrotowy. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym jako odrębny

składnik. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, zakumulowane odroczone różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej

Waluta	31.12.2016	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

WYBRANE DANE FINANSOWE - SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	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
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody ze sprzedaży	176 745	250 592	40 393	59 874
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	44 280	(26 437)	10 120	(6 317)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(26 335)	(124 014)	(6 019)	(29 631)
Zysk (strata) brutto	(24 650)	(143 357)	(5 633)	(34 253)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(16 929)	(140 508)	(3 869)	(33 572)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(16 929)	(140 660)	(3 869)	(33 608)
BILANS	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Kapitał własny	705 577	722 817	159 488	169 616
Zobowiązania długoterminowe	348 416	364 337	78 756	85 495
Zobowiązania krótkoterminowe	464 001	311 552	104 883	73 108
Aktywa trwałe	703 019	748 984	158 910	175 756
Aktywa obrotowe	807 984	642 730	182 636	150 823
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6 992	6 992	1 580	1 641
Suma aktywów	1 517 994	1 398 706	343 127	328 219

6. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości.

7. ZMIANA SZACUNKÓW

Grupa dokonała kompleksowego przeglądu założeń do kalkulacji rentowności projektów mieszkaniowych, zarówno już realizowanych jak i przygotowywanych do realizacji. Bazując na konserwatywnym podejściu do

kształtowania się tendencji na rynku mieszkaniowym, w szczególności w odniesieniu do cen sprzedaży, Grupa dokonała aktualizacji wartości zapasów. Wartość dokonanych odpisów wyniosła 20.251 tys. zł.

Grupa 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 9.924 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 Grupy jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

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

8.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe POLNORD S.A. oraz jej jednostek zależnych; za wyjątkiem jednostek, które działalności zaprzestały; sporządzone przez poszczególne jednostki za rok zakończony dnia 31.12.2016 r. oraz dnia 31.12.2015 r. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

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

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

8.2. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach

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

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

Wyniki, aktywa i zobowiązania jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, z wyjątkiem przypadków, gdy inwestycja lub jej część została

sklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży; wówczas rozlicza się ją zgodnie z MSSF 5. Zgodnie z metodą praw własności inwestycję w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się początkowo w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według kosztu, a następnie koryguje w celu uwzględnienia udziału Grupy w wyniku finansowym i innych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Dodatkowe straty ujmuje się wyłącznie w zakresie odpowiadającym prawnym lub zwyczajowym zobowiązaniom przyjętym przez Grupę lub płatnościom wykonanym w imieniu jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

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

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

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

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

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

reklasyfikacji na wynik finansowy w chwili zbycia związanych z nim aktywów lub zobowiązań.

8.3. Udziały we wspólnych działaniach (operacjach)

Wspólne działanie to taki typ wspólnego ustalenia umownego, w ramach którego strony sprawujące współkontrolę mają prawa do aktywów i obowiązków wynikające ze zobowiązań tego wspólnego ustalenia umownego. Współkontrola jest umownie ustalonym podziałem kontroli w ramach ustalenia umownego, który występuje tylko wówczas, gdy decyzje dotyczące istotnych działań wymagają jednogłośnej zgody stron dzielących kontrolę.

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

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

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

8.4. Przeliczanie pozycji wyrażanych w walucie obcej

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

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

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

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

8.5. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

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

- cenę nabycia lub koszt wytworzenia składnika aktywów przez jednostkę można wycenić w wiarygodny sposób.

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

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

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

Okresy ekonomicznej użyteczności środków trwałych w Grupie Kapitałowej kształtują się następująco:

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

Grupa Kapitałowa nie amortyzuje wartości gruntów.

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

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

8.6. Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

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

Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która

odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów.

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

8.7. Koszty finansowania zewnętrznego

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

8.8. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

8.9. Wartość firmy

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

8.10. Aktywa niematerialne

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

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

aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

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

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

Grupa na dzień bilansowy nie posiada aktywów niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

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

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

8.11. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

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

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

Aktywa finansowe są klasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy kiedy te aktywa finansowe są przeznaczone do obrotu albo są wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

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

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

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

- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami jednostki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnątrznie; lub
- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik.

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

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

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

Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczony, 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 rezerwowany z aktualizacji wyceny poprzez inne całkowite dochody.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia są one wyceniane w wartości godziwej. Koszty transakcji przypisywane bezpośrednio do zakupu lub emisji aktywów i zobowiązań finansowych (z wyjątkiem aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik) odpowiednio dodaje się do lub odejmuje od wartości godziwej aktywów lub zobowiązań finansowych w chwili początkowego ujęcia. Koszty transakcji bezpośrednio przypisywane nabyciu aktywów finansowych lub przejęciu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik ujmują się bezpośrednio w wynik.

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

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako:

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

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

Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeżeli:

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

8.12. Utrata wartości aktywów finansowych

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

8.12.1. Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty

wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej efektywnej stopy procentowej (tj. dla instrumentów opartych o stałą stopę procentową z zastosowaniem stopy procentowej ustalonej przy początkowym ujęciu, a dla instrumentów opartych o zmienną stopę procentową z zastosowaniem stopy procentowej ustalonej podczas ostatniego resetu).

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

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

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

8.12.2. Aktywa finansowe wykazywane według ceny nabycia

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

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

8.12.3. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

8.13. Zapasy

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

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

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

W szczególności do zapasów zaliczamy:

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

8.14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług, są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. 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.

8.15. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty i inwestycje krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

8.16. Rozliczenia międzyokresowe czynne

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

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

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

8.17. Kapitał podstawowy

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

8.18. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

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

8.19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

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

8.20. Rezerwy

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

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

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

8.21. Odprawy emerytalne

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

8.22. Płatności w formie akcji własnych

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

8.23. Leasing

Grupa jako leasingobiorca

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

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

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

8.24. Przychody ze sprzedaży

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

8.24.1 Sprzedaż usług, produktów i towarów

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

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

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

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

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

8.24.2. Przychody z tytułu odsetek

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

8.24.3. Dywidendy

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

8.24.4. Przychody z tytułu wynajmu

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

8.25. Koszt własny sprzedaży

Do kosztu własnego sprzedaży zalicza się:

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

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

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

8.26. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

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

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

8.27. Przychody i koszty finansowe

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

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

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

8.28. Podatki

8.28.1. Podatek bieżący

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

8.28.2. 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 odroczoney wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

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

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

8.28.3. Podatek od towarów i usług

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

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

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

8.29. Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia

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

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

8.30. Zysk netto na akcję

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

9. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

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

Grupa działa w głównej mierze na terenie Polski. W 2016 i 2015 roku Grupa nie osiągnęła przychodów z działalności kontynuowanej poza granicami Polski.

Grupa prezentuje następujące segmenty działalności:

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

Poniższe tabele prezentują segmenty działalności Grupy za lata 2016 i 2015.

Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 lub na dzień 31.12.2016	Działalność kontynuowana			Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
Przychody				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	163 596	8 910	4 239	176 745
Przychody segmentu ogółem	163 596	8 910	4 239	176 745
Wynik				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	50 419	4 169	(10 308)	44 280
Zysk (strata) netto za rok obrotowy z działalności kontynuowanej				(16 929)
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa segmentu	450 486	122 931	944 578	1 517 994
Aktywa ogółem	450 486	122 931	944 578	1 517 994
Zobowiązania i rezerwy segmentu	195 618	101 818	514 982	812 417
Zobowiązania nieprzypisane				
Kapitały własne			705 577	705 577
Zobowiązania i kapitały ogółem	195 618	101 818	1 220 559	1 517 994

Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 lub na dzień 31.12.2015	Działalność kontynuowana			Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
Przychody				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	222 409	15 803	12 380	250 592
Przychody segmentu ogółem	222 409	15 803	12 380	250 592
Wynik				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	(34 391)	13 388	(5 435)	(26 437)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy z działalności kontynuowanej				(140 508)
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa segmentu	348 746	118 722	931 238	1 398 706
Aktywa ogółem	348 746	118 722	931 238	1 398 706
Zobowiązania i rezerwy segmentu	145 321	104 527	426 040	675 889
Kapitały własne			722 817	722 817
Zobowiązania i kapitały ogółem	145 321	104 527	1 148 857	1 398 706

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

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	163 573	221 781
Sprzedaż działek - grunty	410	7 185
Wynajem	8 910	16 006
Inne	3 852	5 620
Przychody operacyjne, ogółem	176 745	250 592

Grupa w roku 2016 i 2015 nie dokonywała jednorazowych transakcji sprzedaży o wartości przekraczającej 10% przychodów operacyjnych.

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	1 102	661
Zużycie materiałów i energii	2 135	1 393
Usługi obce	201 785	155 663
Podatki i opłaty	2 235	2 146
Wynagrodzenia	9 997	8 844
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 572	1 407
Pozostałe koszty rodzajowe	8 597	7 051
Koszty według rodzaju, razem	227 423	177 165
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	65 330	(124 231)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(6 721)	(7 375)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(25 327)	(21 300)
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	130 045	272 720
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 420	4 310
Koszt własny sprzedaży	132 465	277 030

W latach 2016 i 2015 największym dostawcą robót budowlano-montażowych dla Grupy Kapitałowej Polnord była Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie, których wartość robót wyniosła na dzień bilansowy 116.349 tys. zł, a na dzień 31.12.2015 r. 95.641 tys. zł.

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

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

10.4. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych

Wynik z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych wyniósł w 2016 r. (12.561) tys. zł, a w 2015 r., (36.850) tys. zł.

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

10.5. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe 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]		
Rozwiązanie rezerw	1 148	204
Pozostałe, w tym:	400	1 639
– spisane zobowiązania	4	-
– odszkodowania za infrastrukturę	-	268
– kary i odszkodowania	256	1 007
– inne	140	364
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	1 548	1 843

10.6. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe 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]		
Utworzenie rezerw razem, w tym:	24 717	17 331
– aktualizacja należności	7 079	12
– rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości do Agencji Nieruchomości Rolnej	5 682	17 319
– rezerwa na zobowiązania z tytułu podatku VAT	9 880	-
– rezerwa na sprawy sądowe	1 803	-
– inne	273	-
Pozostałe, w tym:	2 837	16 563
– Koszty postępowania spornego	536	149
– Należności nieściągalne	343	-
– Wynik na sprzedaży środków trwałych	88	33
– Opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości dla nieruchomości inwestycyjnych	1 512	1 202
– Odpis aktualizujący należność	-	10 181
– Kary	-	365
– Inne	358	4 632
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	27 554	33 894

10.7. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Przychody z tytułu odsetek bankowych i handlowych	546	940
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	3 677	3 504
Dodatnie różnice kursowe	1 868	-
Inne	3	253
Przychody finansowe ogółem	6 095	4 696

10.8. Koszty finansowe

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa aktywowała w pozycji Zapasy odpowiednio 15.072 tys. zł kosztów finansowania zewnętrznego. W roku 2015 Grupa aktywowała w pozycji Zapasy odpowiednio 12.176 tys. zł kosztów finansowania zewnętrznego.

Do ustalenia kwoty kosztów finansowania zewnętrznego, która może być aktywowana zastosowano następujące stopy kapitalizacji: dla 2016 roku stopa 41%, dla 2015 roku stopa 39%.

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	10 475	18 754
Odsetki od innych zobowiązań	5 741	55
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	17	-
Ujemne różnice kursowe	-	839
Provizje bankowe oraz prowizje od gwarancji bankowych	431	-
Rezerwy na odsetki od sporu z ANR	4 022	12 499
Odsetki od wierzytelności	-	509
Inne	822	3 003
Koszty finansowe ogółem	21 508	35 658

10.9. Wynik ze zbycia/okazyjnego nabycia jednostki zależnej

W 2016 oraz 2015 r. nie nastąpiła sprzedaż ani nabycie jednostek zależnych spoza Grupy Kapitałowej.

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

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]		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	11 570	10 252
Wynagrodzenia	9 997	8 844
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 572	1 407
Razem	11 570	10 252

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		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(25)	(239)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	3 183	-
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	4 562	3 088
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	7 720	2 849
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 licznym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za okres zakończony dnia 31.12.2016 r. i 31.12.2015 r. przedstawia się następująco:

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym licznym według efektywnej stawki podatkowej:	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(24 650)	(143 357)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	(152)
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem	(24 650)	(143 509)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	(4 683)	(27 267)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(3 183)	-
Nieujęte/spisane straty podatkowe	1 273	5 838
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	6 325	23 562
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(2 780)	(3 137)
Różnica stawek podatkowych innych krajów	-	-
Pozostałe	(4 672)	(1 845)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	(7 720)	(2 849)
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	7 720	2 849
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	-	-
Razem	7 720	2 849

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

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

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 osiągane. 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:

	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Odroczony podatek dochodowy - Rachunek zysków i strat		
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Różnice kursowe	1	2
Odsetki naliczone - niezapłacone	(31)	(1 158)
Wycena kontraktów deweloperskich	(390)	90
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	33	(16)
Środki trwałe w leasingu finansowym	119	-
Wycena nieruchomości	(1 693)	5 896
Niezrealizowane marże	-	(2 856)
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	(1 961)	1 958
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	2 835	4 861
Różnice kursowe	(135)	36
Odsetki naliczone - niezapłacone	1 289	(784)
Wycena kontraktów deweloperskich	(575)	544
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	(531)	(3 768)
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	107	-
Wycena należności zdyskontowanej	-	(4 680)
Niezrealizowane marże	-	(2 810)
Rezerwa na odprawy emerytalne	4	(15)
Wycena aktywów*	582	12 637
Znak towarowy	(975)	(974)
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	2 601	5 047
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(4 562)	(3 089)
* skorygowane o wpływ aktywów odroczonego podatku dochodowego na inne całkowite dochody		

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	26	416
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	33	-
Środki trwałe w leasingu finansowym	119	-
Wycena nieruchomości	17 764	19 457
Niezrealizowane marże	1 071	1 071
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	22 662	24 623
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	14 841	12 006
Różnice kursowe	241	376
Odsetki naliczone - niezapłacone	2 265	976
Wycena kontraktów deweloperskich	314	889
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	27 899	28 430
Zobowiązania z tyt. leasing finansowego	107	-
Niezrealizowane marże	583	583
Rezerwa na odprawy emerytalne	19	15
Wycena aktywów	17 045	16 463
Znak towarowy	4 792	5 767
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	68 106	65 504
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	45 444	40 882

Niejęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i niewykorzystane ulgi podatkowe	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Na dzień bilansowy nie zostały wykazane następujące aktywa z tytułu podatku odroczonego:		
- Niewykorzystane straty podatkowe oraz różnice przejściowe	46 409	75 420
- Niewykorzystane ulgi podatkowe	-	-
Razem	46 409	75 420

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

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

Tabele poniżej przedstawiają analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Środki trwałe wniesione do Funduszu		
Pożyczki udzielone pracownikom	1	5
Środki pieniężne	3	6
Zobowiązania z tytułu Funduszu	(4)	(11)
Saldo po skompensowaniu		
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 Grupy 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 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
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Zysk (strata) netto za okres	(16 929)	(140 660)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	0	(152)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	(16 929)	(140 508)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 663 103	32 633 027
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	(0,52)	(4,31)
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)	(0,52)	(4,31)

Zysk na akcję - rozwodniony	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Zysk (strata) netto za okres	(16 929)	(140 660)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	0	(152)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	(16 929)	(140 508)
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje		
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	(16 929)	(140 660)
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	(16 929)	(140 508)
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje	0	336 799
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 663 103	32 969 826
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	(0,52)	(4,27)
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)	(0,52)	(4,26)

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
Wyszczególnienie [tys. zł]						
Różnice kursowe z przeliczenia	(770)		(770)	3 260		3 260
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		-	-		(3 047)	(3 047)
Pozostałe						
Inne całkowite dochody	(770)		(770)	3 260		213

16. DYWIDENDY WYPŁACONE

W 2016 roku nie miała miejsca wypłata dywidendy.

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

17. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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.

Rzeczowe aktywa trwałe w okresie
od 01.01.2016 do 31.12.2016

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Środki trwałe w budowie	Inne środki trwałe	Ogółem
Wartość netto na dzień 01.01.2016		34	236	1 237	60	878	2 445
Zwiększenia stanu		5 260	949	706	(60)	528	7 383
Zakup		32	286			358	676
Leasing				706			706
Przeniesienie		5 249*	56		(60)	149	5 394
Inne		(21)	607			21	607
Zmniejszenia stanu		(86)	(825)	(340)	0	(447)	(1 698)
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy		(86)	(191)	(340)		(300)	(916)
Sprzedaż			(14)				(14)
Przeniesienie							0
Likwidacja			(620)			(148)	(768)
Inne							
Wartość netto na dzień 31.12.2016		5 207	361	1 603	(0)	959	8 130
Na dzień 01.01.2016							
Wartość brutto		62	1 818	1 315	60	2 193	5 448
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(28)	(1 582)	(78)		(1 315)	(3 003)
Wartość netto		34	236	1 237	60	878	2 445
Na dzień 31.12.2016							
Wartość brutto		5 322	2 133	2 021	(0)	2 574	12 049
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości		(114)	(1 773)	(417)	0	(1 615)	(3 919)
Wartość netto		5 207	360	1 603	(0)	959	8 130

* część nieruchomości inwestycyjnej w postaci Biurowca B1 w kwocie 5.249 tys. zł została reklasyfikowana do Rzeczowych aktywów trwałych ze względu na wykorzystanie jej przez spółkę Polnord

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

18. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Bilans otwarcia	517 038	580 493
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	0	2 839
Aktualizacja wyceny	0	(13 800)
Reklasyfikacja do zapasów i rzeczowych aktywów trwałych*	(53 956)	(15 644)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat	(12 561)	(36 850)
Bilans zamknięcia	450 522	517 038

* część nieruchomości inwestycyjnej w postaci Biurowca B1 5.249 tys. zł została reklasyfikowana do rzeczowych aktywów trwałych ze względu na wykorzystanie jej przez spółkę Polnord.

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

Nieruchomości inwestycyjne	Poziom 3	Wartość godziwa na dzień 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Nieruchomości komercyjne - Kraj	107 421	107 422
Nieruchomości inwestycyjne - Kraj	343 101	343 100
Nieruchomości inwestycyjne - Zagranica (Rosja)	-	-
Razem	450 522	450 522
	Poziom 3	Wartość godziwa na dzień 31.12.2015
Nieruchomości komercyjne - Kraj	112 640	112 640
Nieruchomości inwestycyjne - Kraj	395 875	395 875
Nieruchomości inwestycyjne - Zagranica (Rosja)	8 523	8 523
Razem	517 038	517 038

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

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

Nieruchomości komercyjne 31.12.2016	Biurowiec B1	Biurowiec B3	Razem nieruchomości komercyjne
Stopa dyskontowa	9.5%	7.75%	
Okres prognozy w latach	10	10	
Wartość godziwa*	37 520	75 150	112 670

* część nieruchomości inwestycyjnej w postaci Biurowca B1 5.249 tys. zł została reklasyfikowana do Rzeczowych aktywów trwałych ze względu na wykorzystanie jej przez spółkę Polnord.

Nieruchomości komercyjne 31.12.2015	Biurowiec B1*	Biurowiec B3	Razem nieruchomości komercyjne
Stopa dyskontowa	9.50%	7.75%	
Okres prognozy w latach	10	10	
Wartość godziwa	34 990	77 650	112 640

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

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	487,61 - 1800,8 (894,84)
			Współczynnik korygujący*	0,64 - 1,82 (0,84)
Działki podmiejskie (woj. Pomorskie i Mazowieckie)	16 207	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych	18,87 - 147,97 (45,46)
			Współczynnik korygujący*	0,49 - 1,78 (0,67)
Działki podmiejskie (woj. Wielkopolskie)	128 449	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych	120 - 350,74 (253,76)
			Współczynnik korygujący*	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	345-3724 (930,38)
			Współczynnik korygujący*	0,39-2,95 (0,89)
Działki podmiejskie (woj. Pomorskie i Mazowieckie)	16.190	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych	17,3 – 944,4 (67,95)
			Współczynnik korygujący*	0,33 – 3,56 (0,90)
Działki podmiejskie (woj. Wielkopolskie)	128.133	Podejście porównawcze	Cena działek podobnych	166-403 (256)
			Współczynnik korygujący*	0,62-1,5 (0,95)

Współczynnik korygujący jest zależny od:

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

Analiza wrażliwości zmian nieobserwowalnych zmiennych przy wycenie nieruchomości gruntowych:

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

Analiza wrażliwości zmian nieobserwowalnych zmiennych przy wycenie biurowców:

- Wzrost stopy dyskonta spowodowałby spadek wartości godziwej wycenianych nieruchomości.
- Wzrost stawek czynszów 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 operatów przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców, którzy posiadają odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje w zakresie wyceny tego typu nieruchomości..

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

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

Część nieruchomości inwestycyjnych Grupy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy 395.439 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2015 r. 483.883 tys. zł.

Wysokość przychodów z czynszów wygenerowanych przez nieruchomości inwestycyjne wynosiła odpowiednio w latach 2016 i 2015 odpowiednio: 8.910 tys. zł i 15.734 tys. zł.

Wysokość bezpośrednich kosztów operacyjnych powstałych z inwestycji w nieruchomości, które wygenerowały przychody z czynszów wyniosła 4.265 tys. zł, zaś 5.492 tys. zł w 2015 roku.

Wysokość bezpośrednich kosztów operacyjnych powstałych z inwestycji w nieruchomości, które nie wygenerowały przychodów z czynszów wyniosła 1.084 tys. zł w 2016 r., zaś w 2015 r. 1.870 tys. zł.

19. AKTYWA NIEMATERIALNE

Aktywa niematerialne w okresie od 01.01.2016 do 31.12.2016	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne i prawne w budowie	Inne	Ogółem
Wyszczególnienie [tys. zł]					
Wartość netto na dzień 01.01.2016	61	200		48	309
Zwiększenia stanu	112	115	0	24	252
Zakup	59	46		24	130
Przeniesienie					0
Inne	53	69			122
Zmniejszenia stanu	(95)	(234)	0	(21)	(350)
Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości					
Odpis amortyzacyjny za okres sprawozdawczy	(42)	(163)		(21)	(226)
Przeniesienie	(53)	(71)			(124)
Inne					0
Wartość netto na dzień 31.12.2016	78	81		51	211
Na dzień 01.01.2016					
Wartość brutto	219	1 297	13	144	1 674
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(158)	(1 098)	(13)	(96)	(1 365)
Wartość netto	61	200		48	309
Na dzień 31.12.2016					
Wartość brutto	278	1 342	13	168	1 801
Umorzenie i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(200)	(1 260)	(13)	(117)	(1 591)
Wartość netto na dzień 31.12.2016	78	81		51	211

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

Na dzień 31.12.2016 roku:

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

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

20.1. SZCZEGÓŁY O ISTOTNYCH WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH I JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH

Podmiotami współkontrolowanymi przez POLNORD SA są:

FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o. (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; 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; 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),
- **Osiedle Innova Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; 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 OSIEDLE MODERNO Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; 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)
- **Semeko Aquasfera Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejestr. 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; zarejestr. 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; zarejestr. 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; zarejestr. 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; zarejestr. 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; zarejestr. 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; zarejestr. 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; zarejestr. 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; zarejestr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa)

Poniżej zamieszczono szersze informacje na temat działalności jednostek współzależnych:

- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

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

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

- Semeko Aquasfera Sp. z o.o.

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

- spółki Stacje Kazimierz

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

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

- Korporacja Budowlana Dom SA

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

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

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

Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone wyceniane metodą praw własności 2016	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA	Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	GK Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	GK Korporacja Budowlana Dom SA	Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SKA	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	Stan na 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]												
Aktywa trwałe (długoterminowe)	1	-	1	230	271	9 632	100 080	1	10	-	-	110 377
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	2 005	66	29	16 458	42 756	206 694	49 248	31	41 960	-	480	359 727
Zobowiązania długoterminowe (-)	-	-	-	-	(8 123)	(14 825)	(7 096)	-	(4)	-	-	(30 104)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(2 334)	(116)	(189)	(395)	(13 195)	(80 799)	(52 527)	(113)	(42 863)	(1)	(444)	(192 977)
W skład powyższych aktywów i zobowiązań wchodzi:												
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	17	62	24	1 621	192	21 663	44	26	9 845	-	476	33 972
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych i innych zobowiązań oraz rezerw)	(2 220)	(115)	(186)	-	-	(22 673)	(463)	(2)	(10 350)	-	-	(36 009)
Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych i innych zobowiązań oraz rezerw)	-	-	-	-	-	(5 764)	(7 677)	-	-	-	-	(13 441)
Wybrane pozycje rachunku zysków i strat												
Amortyzacja	-	-	-	(17)	(4)	(321)	1 729	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	245	8	677	17	-	3	-	-	-
Koszty odsetkowe	(75)	(8)	(11)	(1)	(604)	(1 353)	134	(6)	-	-	-	-
Koszty z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	-	-	3 432	-	-	-	-	-
Razem aktywa netto	(328)	(51)	(159)	16 292	21 708	120 700	89 705	(185)	(897)	(0)	(444)	(289 076)
Udział w aktywach netto (%)	50%	50%	50%	50%	50%	49%	31.72%	50%	50%	50%	50%	-
Udział w aktywach netto (zł)	(164)	(25)	(79)	8 146	10 854	59 143	28 454	(93)	(449)	(0)	(222)	-
Eliminacja transakcji ze spółkami Grupy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Udziały i akcje we wspólnych przedsięwzięciach	(164)	(25)	(79)	8 146	10 854	59 143	28 454	(93)	(449)	(0)	(222)	-
Przychody ze sprzedaży	349	-	-	67 726	14 117	116 148	140 218	-	2	-	-	338 559
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(121)	(24)	(52)	18 990	(1 103)	10 865	(6 540)	(48)	(25)	(5)	(15)	22 018
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód	(121)	(24)	(52)	18 990	(1 103)	10 865	(6 540)	(48)	(25)	(5)	(15)	22 018
Otrzymane dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia oraz jednostki stowarzyszone wyceniane metodą praw własności 2015	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA	Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	GK Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	GK Korporacja Budowlana Dom SA	Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SKA	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]										
Aktywa trwałe (długoterminowe)	1	-	1	246	160	11 573	106 533	1	13	118 528
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	1 195	84	75	58 437	28 794	294 050	35 319	77	11 033	429 063
Zobowiązania długoterminowe (-)	(2)	(2)	(176)	(6)	(2 296)	(105 885)	(3 143)	(105)	(17)	(111 631)
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	(1 401)	(109)	(6)	(61 375)	(3 828)	(89 908)	(40 908)	(5)	(11 425)	(208 966)
W skład powyższych aktywów i zobowiązań wchodzi:										
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	33	71	65	15 367	703	67 920	2 361	75	2 545	89 140
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych i innych zobowiązań oraz rezerw)	(975)	(107)	(175)	-	-	(37 081)	(3 130)	(2)	(8 206)	(49 676)
Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem zobowiązań handlowych i innych zobowiązań oraz rezerw)	-	-	-	-	-	(94 174)	(9 852)	-	-	(104 026)
Wybrane pozycje rachunku zysków i strat										
Amortyzacja	-	-	-	(17)	(4)	(470)	-	-	(1)	
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-	10	601	-	-	-	
Koszty odsetkowe	(49)	(7)	(8)	(27)	(63)	(1 521)	(277)	(4)	(206)	
Koszty z tytułu podatku dochodowego	(19)	-	-	-	-	-	-	-	-	
Razem aktywa netto	(207)	(27)	(107)	(2 698)	22 829	109 831	97 801	(32)	(396)	226 994
Udział w aktywach netto (%)	50%	50%	50%	50%	50%	49%	31.72%	50%	50%	
Udział w aktywach netto (zł)	(104)	(14)	(53)	(1 349)	11 415	53 817	31 022	(16)	(198)	
Eliminacja transakcji ze spółkami Grupy										
Udziały i akcje we wspólnych przedsięwzięciach	(104)	(14)	(53)	(1 349)	11 415	53 817	31 022	(16)	(198)	
Przychody ze sprzedaży	556	-	3	84	16 645	108 988	134 424	-	43	260 743
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(111)	(26)	(50)	(2 031)	1 754	4 163	1 541	(33)	(396)	4 811
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej										
Inne całkowite dochody										
Całkowity dochód	(111)	(26)	(50)	(2 031)	1 754	4 163	1 541	(33)	(396)	4 811
Otrzymane Dywidendy										

20.2 ZMIANY W WYCENIE UDZIAŁÓW GRUPY W SPÓŁKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

Wycena Grupy Fadesa

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. Analiza bazowała na przewidywanych zdyskontowanych przepływach pieniężnych grupy Fadesa w okresie 5 lat.

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 4.886 tys. zł.

Wycena Grupy KB Dom

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 w inwestycji w grupie KB Dom poprzez porównanie wartości bilansowej aktywów do wartości użytkowej oszacowanej na podstawie metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Analiza bazowała na przewidywanych zdyskontowanych przepływach pieniężnych grupy KB Dom w okresie 5 lat.

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)) - 8,3%
- b) Przyszłe wyniki Grupy KB Dom
- c) stopę wzrostu po okresie prognozy

W modelu wyceny Zarząd wykorzystał 5cioletnią perspektywę budżetową .

Na podstawie tej analizy nie stwierdzono przesłanek utraty wartości.

21. POŻYCZKI UDZIELONE

Pożyczki udzielone	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Pożyczki udzielone	22 889	67 165
Razem pożyczki udzielone	22 889	67 165

Pozycja pożyczki udzielone dotyczy pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom.

22. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)

Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Akcje/ Udziały w spółkach nienotowanych na giełdzie	34	34
Inne	54	
Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	88	34

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

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

23. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Należności długoterminowe	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Roszczenia wobec MPWIK	69 742	74 432
Pozostałe	28 338	30 438
Razem należności 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	268
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	372 348	280 291
Produkcja w toku (według wartości netto możliwej do odzyskania)	340 445	210 541
Produkty gotowe:	66 924	127 454
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	100 002	144 131
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	66 924	127 454
Towary	198 919	140 343
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	236 512	179 826
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	198 919	140 343
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	606 309	478 606

Grupa szacuje, że zapasy o wartości 75 mln zł zostaną sprzedane w okresie powyżej 12 miesięcy.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółki Grupy na sfinansowanie projektów deweloperskich są m.in. nieruchomości gruntowe, na których realizowane są te przedsięwzięcia. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy wynosi 182.304 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2015 r. 210.887 tys. zł.

Koszty zapasów ujęte w kosztach bieżącego okresu obrachunkowego wynosiły 130.045 tys. zł (274.615 tys. zł za rok 2015).

Zapasy brutto i odpis aktualizujący	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Materiały		
Wartość brutto	268	268
Odpis aktualizujący	(247)	
Produkcja w toku		
Wartość brutto	372 348	280 291
Odpis aktualizujący	(31 903)	(69 750)
Produkty gotowe:		
Wartość brutto	100 002	144 131
Odpis aktualizujący	(33 078)	(16 677)
Towary		
Wartość brutto	236 512	179 826
Odpis aktualizujący	(37 593)	(39 483)
Zapasy ogółem	606 309	478 606

Odpisy aktualizujące wartość zapasów	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wartość odpisu aktualizującego na BO	125 909	50 384
Utworzenie	20.251	80 583
Rozwiązanie	(16 752)	(4 457)
Wykorzystanie	(21 870)	(600)
Reklasyfikacja	(4 717)	-
Wartość odpisu aktualizującego na BZ	102 821	125 909

W 2016 roku dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów na łączną kwotę 20.251 tys. zł, a w 2015 roku na 80.583 tys. zł. Dokonane odpisy w 2015 roku obejmują przede wszystkim aktualizację wartości zapasów związanych z realizowanymi i przygotowywanymi do realizacji projektami deweloperskimi.

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]		
Należności od jednostek powiązanych, w tym:	1 904	8 681
- Należności z tytułu dostaw i usług,	1 368	8 679
- Dochodzone na drodze sądowej	-	-
- Inne	536	2
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	20 908	22 271
- Należności z tytułu dostaw i usług	20 513	20 211
- Dochodzone na drodze sądowej	-	-
- Inne	395	2 060
Należności budżetowe	-	-
Należności ogółem (netto)	22 812	30 952
Odpis aktualizujący należności	43 240	34 474
Należności brutto	66 052	65 426

Zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem, aktualizującym nieściągalne należności, właściwym 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 Grupy 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	89 994	49 834
Środki pieniężne w drodze	6 629	-
Ekwiwalenty środków pieniężnych w postaci jednostek uczestnictwa	2 253	-
Lokaty krótkoterminowe	44 644	3 912
Razem	143 520	53 746

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Środki pieniężne w banku i w kasie	89 994	49 834
Środki pieniężne w drodze	6 629	-
Ekwiwalenty środków pieniężnych w postaci jednostek uczestnictwa	2 253	-
Lokaty krótkoterminowe	44 644	3 912
Razem	143 520	53 746
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem	143 520	53 746

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

27. AKTYWA 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 Jednostki Dominującej

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

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.

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. został przedstawiony w tabeli poniżej:

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 (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.

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

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

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 rezerwowe	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Kapitały rezerwowy	Razem
Wyszczególnienie [tys. zł]				
Na dzień 01.01.2015	(21)	266 508	30 123	296 610
Inne całkowite dochody netto:	(3 047)			(3 047)
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				
Podatek odroczone z tyt. powyższych korekt	(3 047)			(3 047)
Pozostałe		(70 366)	285	(70 081)
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego		(70 366)		(70 366)
Inne				
Opcje menedżerskie			285	
Na dzień 31.12.2015	(3 068)	196 142	30 408	223 482
Na dzień 01.01.2016	(3 068)	196 142	30 408	223 482
Inne całkowite dochody netto:	0			0
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				
Podatek odroczone z tyt. powyższych korekt	0			0
Pozostałe		(21 345)	0	(21 345)
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego		(21 345)		(21 345)
Korekta prezentacyjna				
Opcje menedżerskie			0	
Na dzień 31.12.2016	(3 068)	174 797	30 408	202 136

28.3. Charakter i cel pozostałych kapitałów

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

Kapitał rezerwowy z tytułu różnic kursowych

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

28.3.1. Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad wartością nominalną pomniejszonej o koszty emisji akcji ujęte, jako zmniejszenie kapitału zapasowego. Ponadto kapitał zapasowy powstał z ustawowych odpisów z zysków generowanych w poprzednich latach obrotowych, a także z nadwyżek z podziału zysku ponad wymagany ustawowo odpis.

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

29. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, POŻYCZKI I OBLIGACJE

W poniższych tabelach zaprezentowano saldo i specyfikację zobowiązań finansowych

Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki		
KRÓTKOTERMINOWE	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Obligacje	88 363	31 523
Kredyty w rachunku bieżącym	39 798	29 408
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	9 730	9 160
Kredyty odnawialne		
Inne kredyty i pożyczki	3 060	-
Razem kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe	140 951	70 091
DŁUGOTERMINOWE		
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Obligacje	242 474	240 913
Kredyty bankowe i pożyczki:	104 053	122 957
Razem kredyty, pożyczki i obligacje długoterminowe	346 528	363 870

Wykaz kredytów 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
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	66 100	PLN	59 873	3 332	WIBOR 3M + marża	2030-12-31	- hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzytelności z umów sprzedaży i umów ubezp.
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	47 433	PLN	30 144	3 059	WIBOR 3M + marża	2025-04-30	- hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy - weksel własny in blanco i poręczenie wekslowe współnika - zastaw rejestrowy na udziałach spółki - klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego spółki - przelew wierzytelności z przyrzeczonej umowy najmu - blokada środków pieniężnych na rachunku
Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.	Bank Polskiej Spółdzielczości SA	16 200	PLN	3 997	3 254	WIBOR 3M + marża	2019-12-31	- hipoteka na zapasach - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - poręczenie - weksel
Koszty rozliczane w czasie				(749)	(220)			
Razem		219 733		153 582	49 529			

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
Wyszczególnienie [tys. zł]							
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 kredytów na dzień 31.12.2015

Spółka	Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu w walucie	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Polnord SA	GETIN NOBLE BANK SA	40 000	PLN	29 407	29 407	WIBOR 3M + marża	2018-12-20	- hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych - weksel własny in blanco - poręczenie
Polnord SA	BANK OCHRONY ŚRODOWISKA SA	50 000	PLN	27 375		WIBOR 1M + marża	2018-08-03	- hipoteka na zapasach - weksel własny in blanco - poręczenie
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	66 100	PLN	62 570	3 359	WIBOR 3M + marża	2030-12-31	- hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzytelności z umów sprzedaży i umów ubezpiec.
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	47 433	PLN	32 491	2 561	WIBOR 3M + marża	2025-04-30	- hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy - weksel własny in blanco i poręczenie wekslowe wspólnika - zastaw rejestrowy na udziałach spółki - klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego spółki - przelew wierzytelności z przyrzeczonej umowy najmu - blokada środków pieniężnych na rachunku
Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.	Bank Polskiej Spółdzielczości SA	16 200	PLN	9 682	3 240	WIBOR 3M + marża	2019-12-31	- hipoteka na zapasach - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - poręczenie - weksel
	Razem	219 733		161 525	38 568			

Wykaz obligacji na dzień 31.12.2015

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

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)			
Wygasłe 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%
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

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

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 aktuarusza na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązania:		
Stopa dyskontowa (%)	5.93%	5.93%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	3.50%	3.50%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3.50%	3.50%

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

31.1. Zmiany stanu rezerw

Rezerwy	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Wyszczególnienie [tys. zł]							
Na dzień 01.01.2016	78	390	1 414	31 807	55 050	167	88 905
Utworzone w ciągu roku obrotowego	21	8	1 304	11 021	16 299	1 802	30 455
Wykorzystane			(1 160)				(1 160)
Rozwiązanie				(1 299)	(723)		(2 022)
Korekta prezentacyjna				189	(189)		0
Na dzień 31.12.2016	99	398	1 558	41 718	70 436	1 969	116 178
Krótkoterminowe			1 558	41 718	70 436	1 969	115 682
Długoterminowe	99	398					496

Rezerwy	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na urlopy	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Wyszczególnienie [tys. zł]							
Na dzień 01.01.2015	159	872	2 188	18 910	35 424	167	57 720
Utworzone w ciągu roku obrotowego				13 508	22 026		35 534
Wykorzystane				(611)	(1 725)		(2 336)
Rozwiązanie	(81)	(482)	(774)	-	(675)		(2 012)
Reklasyfikacja							--
Na dzień 31.12.2015	78	390	1 414	31 807	55 050	167	88 904
Krótkoterminowe	-	-	1 414	31 807	55 050	167	88 437
Długoterminowe	78	390	-	-	-	-	467

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 60.555 tys. zł (55.050 tys. zł na 31.12.2015 r.) a odsetek z tytułu zaległości 36.225 tys. zł (31.807 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.

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	33 184	7 833
Wobec jednostek pozostałych	26 118	13 066
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług	59 302	20 899
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	5 015	12 254
Podatek dochodowy od osób fizycznych	133	180
Pozostałe	256	127
Razem zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	5 404	12 561
Pozostałe zobowiązania finansowe (z tyt. leasingu)	184	-
Pozostałe zobowiązania		
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	8	1
Inne zobowiązania	12	87
Razem pozostałe zobowiązania	19	87

Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:		
Inne (w tym przyszłe zobowiązania wobec kontrahentów)	8 789	5 205
Razem rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu	8 789	5 205

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

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.

34. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31.12.2016 r. w Grupie 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 niezatańwienie 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 Naczelny 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.

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

Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. w Gdyni (dawniej: Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.) („Wynajmujący”) zawarł w dniu 27.12.2010 r. ze spółką POL – AQUA Sp. z o.o. (dawniej: PRI POL – AQUA SA) („Najemca”) umowę najmu („Umowa Najmu”) budynku biurowego oznaczonego symbolem B1 o pow. najmu 7.277 m² w kompleksie Wilanów Office Park w Warszawie, przy ul. Branickiego 15 w Warszawie („Budynek”). Umowa Najmu została zawarta na okres 10 lat. Przed upływem tego terminu, strony przewidziały jedynie możliwość rozwiązania Umowy Najmu za zgodnym porozumieniem stron.

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

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

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

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

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

Wynajmujący (wobec braku zapłaty czynszów, o których wyżej mowa) rozwiązał umowę najmu w trybie natychmiastowym z dniem 01 kwietnia 2016 r. i z tym dniem przestał obowiązywać stosunek najmu między ww. stronami. Pismem z dnia 25 kwietnia 2016 r. Wynajmujący rozszerzył pozew do łącznej kwoty 30,3 mln zł obejmującej czynsze najmu za okres od listopada 2014 r. do marca 2016 r. oraz karę umowną za rozwiązanie umowy najmu. W świetle powyższego, wobec rozwiązania umowy najmu, wartość roszczenia nie będzie wzrastała.

- **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 60.555 tys. zł z tytułu należności

głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 36.225 tys. zł, co oznacza odpowiednio wzrost o 5.128 tys. zł i 4.418 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
Inne należności warunkowe	35 469	46 400
Razem aktywa warunkowe	244 780	351 663

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

Szczegółowy opis roszczeń deliktowych oraz odszkodowawczych zamieszczono w nocie 35.

37. GWARANCJE I PORĘCZENIA

Poręczenia udzielone i otrzymane przez Grupę Kapitałową

W roku 2016 i 2015 Polnord nie udzielił żadnych poręczeń. Spółki z Grupy udzieliły poręczeń Polnord oraz innym spółkom z Grupy na zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych, natomiast w 2016 r. i 2015 r. nie zostały udzielone poręczenia innym podmiotom niż jednostki zależne.

38. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

38.1. Transakcje finansowe z podmiotami powiązаныmi

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

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

Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za rok 2016	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	72	2 714	-	-	2 787
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	-
Przychody finansowe	-	3 545	-	-	3 545
Koszty działalności operacyjnej	28	-	-	-	28
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	-	-
Koszty finansowe	-	(61)	-	-	(61)
RAZEM	100	6 198	-	-	6 298

Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za rok 2015	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	84	4 046	-	-	4 130
Pozostałe przychody operacyjne	244	-	-	-	244
Przychody finansowe	-	3 284	-	-	3 284
Koszty działalności operacyjnej	(196)	-	-	-	(196)
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	-	-
Koszty finansowe	-	-	-	-	-
RAZEM	132	7 330	-	-	7 462

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.12.2016	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]					
AKTYWA					
Należności z tytułu dostaw i usług	1 396	508	-	-	1 904
Pozyczki udzielone	-	22 944	-	-	22 944
Pozostałe aktywa krótkoterminowe	87 341	-	-	-	87 341
RAZEM AKTYWA	88 737	23 452	-	-	112 189
PASYWA					
Otrzymane pożyczki	-	3 061	-	-	3 061
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	33 176	-	-	-	33 176
RAZEM PASYWA	33 176	3 061	-	-	36 237

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2015	Znaczący akcjonariusz	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]						
AKTYWA						
Należności z tytułu dostaw i usług		7 980	701			8 681
Pożyczki udzielone			67 165			67 165
RAZEM AKTYWA		7 980	67 865			75 845
PASYWA						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		7 833				7 833
RAZEM PASYWA		7 833				7 833

38.2. Znaczący akcjonariusz

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 Polnord.

38.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W 2016 i 2015 roku w Grupie nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu spółek Grupy.

38.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze, w tym:	3 486	3 387
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Pozostałe świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Płatności w formie akcji	-	275
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej	3 486	3 662
Zarząd	3 486	3 662
Rada Nadzorcza	367	408
Razem	3 853	4 070

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

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]							
Pożyczki udzielone							0
Pozostałe aktywa finansowe	34		54				88
Należności długoterminowe			98 080				98 080
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			22 812				22 812
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			22 889				22 889
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			143 520				143 520
Aktywa finansowe ogółem	34	-	287 355	-	-	-	287 389
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje					346 528		346 528
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					59 321	562	59 883
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					12 791		12 791
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					128 160		128 160
Zobowiązania finansowe ogółem	-	-	-	-	546 801	562	547 363

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]							
Pozostałe aktywa finansowe	34						34
Należności długoterminowe			104 870				104 870
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			30 952				30 952
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			67 165				67 165
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			53 746				53 746
Aktywa finansowe ogółem	34	-	256 733	-	-	-	256 767
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje					363 870		363 870
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					20 986		20 986
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					9 161		9 161
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					60 929		60 929
Zobowiązania finansowe ogółem	-	-	-	-	454 947	-	454 947

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Grupa nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 31.12.2016 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.

Grupa nie ujawnia również wartości godziwej dla udziałów i akcji w spółkach nienotowanych na aktywnych rynkach, zaklasyfikowanych w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży oraz aktywów wyłączonych z zakresu MSR

39. Grupa nie jest w stanie wiarygodnie ustalić wartości godziwej posiadanych udziałów i akcji w spółkach nienotowanych na aktywnych rynkach. Na dzień bilansowy udziały i akcje w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

39.2. Hierarchia wartości godziwej

Poziomy hierarchii wartości godziwej dotyczą tylko nieruchomości inwestycyjnych opisanych w nocie 18.

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 głównie udziały w spółce nienotowanej na aktywnym rynku.

Pożyczki i należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zostały szerzej opisane w notach 22 oraz 25, z kolei wartość pożyczek przedstawiono w nocie 21 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

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

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych za rok 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	Ogółem
Wyszczególnienie [tys. zł]						
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek			4 223		(16 232)	(12 009)
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych			1 868			1 868
Ogółem			6 092		(16 232)	(10 141)

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych za rok 2015	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Ogółem
Wyszczególnienie [tys. zł]						
Przychody /(koszty) z tytułu odsetek			4 444		(18 809)	(14 365)
Zyski /(straty) z tytułu różnic kursowych			(839)			(839)
Ogółem			3 604		(18 809)	(15 204)

40. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

40.1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Udzielone pożyczki	22 943	67 165
Należności długoterminowe	98 080	104 870
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	143 520	53 746
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności krótkoterminowe	22 812	30 952
MAKSYMALNA EKSPOZYCJA NA RYZYKO KREDYTOWE	287 355	256 733

Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności

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

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

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

Wiekowanie należności i odpisy aktualizujące

Na dzień 31.12.2016 i na dzień 31.12.2015 r. część aktywów finansowych było objęte odpisami aktualizującymi.

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

Zmiana stanu odpisów aktualizujących w 2016 roku	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki udzielone	Należności długoterminowe
Wyszczególnienie [tys. zł]			
Odpis aktualizujący na dzień 01.01.2016	34 474	2 605	19 678
Utworzenie odpisów	8 820	750	4 690
Rozwiązanie odpisów	(54)		
Odpis aktualizujący na dzień 31.12.2016	43 240	3 355	24 368
Wartość pozycji przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego	66 052	26 243	122 448
Wartość pozycji netto (wartość księgowa)	22 812	22 889	98 080

Zmiana stanu odpisów aktualizujących w 2015 roku	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki udzielone	Należności długoterminowe
Wyszczególnienie [tys. zł]			
Odpis aktualizujący na dzień 01.01.2015	32 818	0	19 678
Utworzenie odpisów	19 568	2 605	
Rozwiązanie odpisów	(2 055)		
Wykorzystanie odpisów	(15 857)		
Odpis aktualizujący na dzień 31.12.2015	34 474	2 605	19 678
Wartość pozycji przed uwzględnieniem odpisu aktualizującego	65 426	69 769	124 548
Wartość pozycji netto (wartość księgowa)	30 952	67 165	104 870

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

Lokaty, depozyty, środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

40.3. Ryzyko związane z płynnością

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

Głównym zadaniem w procesie zarządzania ryzykiem płynności Grupy Kapitałowej Polnord jest planowanie i cykliczne raportowanie płynności Polnord SA. oraz głównych spółek zależnych. Grupa Kapitałowa Polnord monitoruje ryzyko utraty

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

Dane w tabeli poniżej przedstawiają wymagalność zobowiązań finansowych Spółki według daty wymagalności na podstawie umownych niezdykontowanych płatności.

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	154 232	154 232	2 751	6 880	99 975	44 626
Wyemitowane obligacje	330 063	368 997	53 404	50 715	264 878	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	59 883	59 883	59 367	138	378	-
RAZEM	544 178	583 111	115 521	57 733	365 231	44 626

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	161 526	161 526	2 177	6 568	80 547	72 234
Wyemitowane obligacje	272 436	276 781	-	32 643	244 138	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	20 986	20 987	20 706	235	45	-
RAZEM	454 948	459 293	22 884	39 446	324 730	72 234

40.4. Ryzyko rynkowe

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

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

- ryzyko stopy procentowej;
- ryzyko walutowe;

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

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

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

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

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

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

40.4.1 Ryzyko stopy procentowej

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

Oprocentowanie kredytów i obligacji zamieszczono w nocie 29.

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

Ryzyko stopy procentowej – analiza wrażliwości

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

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	
			WIBOR + 50 pb	WIBOR 50 pb
Wyszczególnienie [tys. zł]				
Obligacje, bony skarbowe oraz inne dłużne papiery wartościowe			0	0
Pożyczki udzielone	22 889	16 768	84	(84)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	143 520		0	0
Wyemitowane obligacje	(330 837)	(334 587)	(1 673)	1 673
Kredyty i pożyczki	(116 844)	(117 373)	(587)	587
Kredyty w rachunku bieżącym	(39 798)	(39 798)	(199)	199
Zmiana zysku brutto	(321 070)	(511 849)	(2 559)	2 559

Aktywa i Zobowiązania Finansowe	31.12.2015		Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej na 31.12.2015	
	Wartość bilansowa PLN	Wartość narażona na ryzyko PLN	WIBOR wynik finansowy netto	
			WIBOR + 50 pb	WIBOR 50 pb
Wyszczególnienie [tys. zł]				
Obligacje, bony skarbowe oraz inne dłużne papiery wartościowe			-	-
Pożyczki udzielone	67 165	50 502	253	(253)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	53 746		0	0
Wyemitowane obligacje	(272 436)	(276 781)	(1 384)	1 384
Kredyty i pożyczki	(132 118)	(132 118)	(661)	661
Kredyty w rachunku bieżącym	(29 408)	(29 408)	(147)	147
Zmiana zysku brutto	(313 051)	(387 804)	(1 939)	1 939

40.4.2 Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2015 r. Grupa 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 r. oraz w 2015 r. Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

41. RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może kreować politykę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W okresie zakończonym 31.12.2016 r. oraz 31 grudnia 2015 r. nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Struktura kapitałowa Grupy obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty (ujawnione w nocie nr 29), środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe, zysk zatrzymany i udziały niedające kontroli (ujawnione odpowiednio w notach 26 oraz 28).

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

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz zobowiązania z tytułu emisji papierów dłużnych	488 041	433 960
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	(143 520)	(53 746)
Zadłużenie netto	344 521	380 214
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	705 577	722 817
Kapitał i zadłużenie netto	1 049 536	1 103 031
Wskaźnik dźwigni (%)	32.8%	34.5%

Wskaźnik dźwigni na dzień 31.12.2016 r. był porównywany do ubiegłego roku.

42. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Zatrudnienie w Grupie kształtowało się następująco:

Struktura zatrudnienia	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2015
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.

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

Polnord za I półrocze 2015 r. oraz do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2015. Spółka Deloitte jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów, pod numerem 73.

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

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

44. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym 31.12.2016 r. do dnia publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania miały miejsce następujące zmiany:

- W dniu 10.01.2017r. Stacja Kazimierz sp. z o.o. SKA została przekształcona 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

Jerzy Kamiński

Jerzy Kotkowski

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Marzena Niedźwiedzka

Główny Księgowy

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

Gdynia, dnia 21.03.2017 r.

OŚWIADCZENIE

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

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

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

Gdynia, dnia 21.03.2017 r.

OŚWIADCZENIE

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

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

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

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

**SKONSOLIDOWANE
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 SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A. ZA ROK OBROTOWY 2016	6
I. INFORMACJE OGÓLNE	6
1. Dane identyfikujące badaną Spółkę Dominującą.....	6
2. Struktura Grupy Kapitałowej.....	7
3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	9
4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie.....	10
5. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki Dominującej	10
II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ	11
III. INFORMACJE SZCZEGÓLWE.....	12
1. Informacje na temat badanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
2. Dokumentacja konsolidacyjna.....	12
3. Kompletność i poprawność sporządzenia dodatkowych Informacji i objaśnień, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej	13
IV. UWAGI KOŃCOWE	14
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY 2016	
1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	
2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	
3. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	
4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	
5. Informacje dodatkowe obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości oraz inne informacje objaśniające	
SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY 2016	

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Polnord S.A.

Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord S.A. (zwanej dalej „Grupą Kapitałową”), w której jednostką dominującą jest Polnord S.A. (zwana dalej „Spółką Dominującą”) z siedzibą w Gdyni przy ulicy Śląskiej, 35/37. Na sprawozdanie to składają się: wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzone 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 Dominującej i osób sprawujących nadzór za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego 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 Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego 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 Dominującej oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego 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 Dominującą skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii o skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki Dominującej. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki Dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Naszym zdaniem załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2016 roku, oraz 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 oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości Spółki Dominującej,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa oraz postanowieniami statutu Spółki Dominującej.

Sprawozdanie nie temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.


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

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotnych zniekształceń.

Oświadczenie jednostki dominującej o stosowaniu ładu korporacyjnego

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem było również zapoznanie się z oświadczeniem Spółki Dominującej o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym Spółka Dominująca 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 skonsolidowanym 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 SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD S.A.
ZA ROK OBROTOWY 2016**

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Dane identyfikujące badaną Spółkę Dominującą

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

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

Spółka Dominująca działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych.

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

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień wydania opinii wchodził:

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

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

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku wśród Akcjonariuszy Spółki Dominującej znajdowali się:

- Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny - 7,43% akcji,
- Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. - 7,18% akcji,
- Bank Gospodarstwa Krajowego - 6,38% akcji,
- Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A. - 5,56% akcji,
- Briarwood Capital Partners LP - 5,00% akcji,
- pozostali akcjonariusze - 68,45% akcji.

W roku obrotowym wystąpiły następujące zmiany w kapitale zakładowym Spółki Dominującej:

- na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Dominującej z dnia 25 października 2013 w roku 2016 nastąpiło podwyższenie kapitału o 120.200 zł w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego.

Po dniu bilansowym nie nastąpiły żadne zmiany w kapitale zakładowym Spółki Dominującej.

Kapitał własny Spółki Dominującej według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi 697.197 tys. zł.

2. Struktura Grupy Kapitałowej

Informacje na temat jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Polnord S.A. na dzień 31 grudnia 2016 roku:

Nazwa, forma prawna spółki	Adres siedziby	Rzeczywisty przedmiot działalności	Kapitał własny na dzień bilansowy	Struktura własności
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	Ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	50.000 zł	Polnord S.A.
Polnord- Apartamenty Sp. z o.o.	Ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	1.050.000 zł	Polnord S.A.
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	Ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5.000.000 zł	Polnord S.A.
Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.	Ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	50.000 zł	Polnord S.A.
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	Ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5.000 zł	Polnord S.A.
Polnord Gdynia Brama Sopocka sp. z o.o.	Ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5.000 zł	Polnord S.A.
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	Ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	50.000 zł	Polnord S.A.
Wilanów Office Park-budynek B1 Sp. z o.o.	Ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	8.582.656 zł	Polnord S.A.
Wilanów Office Park-budynek B3 Sp. z o.o.	Ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	700.000 zł	Polnord S.A.
Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	Ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	50.000 zł	Polnord S.A.
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Sp. j.	Ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	Brak danych	Polnord S.A.; Polnord Inwestycje Sp. z o.o.
Polnord S.A. Finanse Sp. j.	Ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	Brak danych	Polnord S.A.; Polnord Inwestycje Sp. z o.o.
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	Ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100.000 zł	Polnord Inwestycje Sp. z o.o.
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park SK	Ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100.000 zł	Polnord S.A.; Polnord Inwestycje Sp. z o.o.
Stroj Dom ZSA (Rosja)	n/a	n/a	n/a	n/a
SPV 1 Sp. z o.o.	Ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5.000 zł	Polnord S.A.

GRUPA KAPITAŁOWA POLNORD S.A.

Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o.	Ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5.000 zł	Polnord S.A.
Polnord Haffnera 2 Sp. z o.o.	Ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5.000 zł	Polnord S.A.
Polnord Haffnera 3 Sp. z o.o.	Ul. Śląska 35/37, 81-310 Gdynia	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5.000 zł	Polnord S.A.
Polnord Dolne Miasto Sp. z o.o.	Ul. Konrada Guderskiego 72/1, 80-180 Gdańsk	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	5.000 zł	Polnord S.A.

Z wyjątkiem wyżej wymienionych jednostek, następujące spółki są jednostkami powiązanymi Grupy Kapitałowej:

- 1) Stacja Kazimierz Sp. z o.o.
- 2) Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA
- 3) Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.
- 4) Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA
- 5) Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.
- 6) Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SKA
- 7) Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.
- 8) Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SKA
- 9) Semeko Aquasfera Sp. z o.o.
- 10) Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.
- 11) FPP Powsin Sp. z o.o.
- 12) FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.
- 13) Osiedle Innova Sp. z o.o.
- 14) Korporacja Budowlana Dom S.A.
- 15) KBDI Sp. z o.o.
- 16) Cogilco Polonia Sp. z o.o.
- 17) Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2016 roku objęte zostały następujące spółki:

- a) Spółka Dominująca – Polnord S.A.

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Spółki Dominującej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku. W wyniku przeprowadzonego badania wydaliśmy w dniu 21 marca 2017 roku opinię bez zastrzeżeń.

- b) Spółki objęte konsolidacją metodą pełną:

Nazwa i siedziba spółki	Udział w kapitale (w %)	Podmiot przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego i rodzaj wydanej opinii	Dzień bilansowy konsolidowanej jednostki
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	100	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2016
Polnord- Apartamenty Sp. z o.o.	100	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2016
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	100	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2016

GRUPA KAPITAŁOWA POLNORD S.A.

Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.	100	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2016
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	100	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2016
Polnord Gdynia Brama Sopocka sp. z o.o.	100	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2016
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	100	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2016
Wilanów Office Park-budynek B1 Sp. z o.o.	100	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2016
Wilanów Office Park-budynek B3 Sp. z o.o.	100	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2016
Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	100	Nie badano	31 grudnia 2016
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Sp.j.	100	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2016
Polnord S.A. Finanse Sp. j.	100	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2016
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	100	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2016
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park SK	100	Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., obecnie w trakcie finalizacji	31 grudnia 2016
Stroj Dom ZSA (Rosja)	100	Nie badano	31 grudnia 2016
SPV 1 Sp. z o.o.	100	Nie badano	31 grudnia 2016
Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o.	100	Nie badano	31 grudnia 2016
Polnord Haffnera 2 Sp. z o.o.	100	Nie badano	31 grudnia 2016
Polnord Haffnera 3 Sp. z o.o.	100	Nie badano	31 grudnia 2016
Polnord Dolne Miasto Sp. z o.o.	100	Nie badano	31 grudnia 2016

W roku obrotowym skład badanej Grupy Kapitałowej oraz jednostek konsolidowanych, dla których Spółka Dominująca przygotowała badane sprawozdania skonsolidowane, nie uległ zmianie.

3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Działalność Grupy Kapitałowej w 2015 roku zamknęła się stratą netto w wysokości 140.660 tys. zł. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej 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 zatwierdzające skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 odbyło się w dniu 28 czerwca 2016 roku.

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

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

Wyboru podmiotu uprawnionego dokonała Rada Nadzorcza. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 2 sierpnia 2016 roku, zawartej pomiędzy Spółką Dominującą 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Piotra Sokołowskiego (nr ewidencyjny 9752) w siedzibie Spółki Dominującej w dniach od 20 lutego do 10 marca 2017 roku oraz poza siedzibą Spółki Dominującej do dnia wydania niniejszej opinii.

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

5. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki Dominującej

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

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

II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

Podstawowe dane finansowe pochodzące ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat (w tys. zł)

	2016	2015
Przychody ze sprzedaży	176.745	250.592
Koszty działalności operacyjnej	(164.513)	(305.705)
Wynik na działalności operacyjnej	(26.335)	(124.014)
Zysk (strata) netto	(16.929)	(140.660)

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

Zapasy	606.309	478.605
Należności z tytułu dostaw i usług	22.812	30.952
Aktywa obrotowe	807.984	642.730
Suma aktywów	1.517.994	1.398.706
Kapitał (fundusz) własny	705.577	727.817
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym krótkoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne)	464.001	311.552
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	59.302	20.899
Suma zobowiązań i rezerw	812.417	675.889

Wskaźniki rentowności i efektywności

	2016	2015
- rentowność sprzedaży	-15%	-47%
- rentowność netto kapitału własnego	-2%	-16%
- wskaźnik rotacji majątku	0,12	0,18
- wskaźnik rotacji należności w dniach	55	39
- wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	88	26
- wskaźnik rotacji zapasów w dniach	1187	623

Płynność/Kapitał obrotowy netto

- stopa zadłużenia	54%	48%
- stopień pokrycia majątku kapitałem własnym	46%	52%
- kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	343.983	331.178
- wskaźnik płynności	1,74	2,06
- wskaźnik podwyższonej płynności	0,43	0,53

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

- wzrost rentowności sprzedaży i rentowności netto kapitału własnego,
- spadek wskaźnika rotacji majątku,
- wzrost wskaźników rotacji należności, zobowiązań i zapasów,
- wzrost stopy zadłużenia,
- spadek stopnia pokrycia majątku kapitałem własnym,
- wzrost wartości kapitału obrotowego netto,
- spadek wskaźników płynności i podwyższonej płynności.

III. INFORMACJE SZCZEGÓLWE

1. Informacje na temat badanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, które po stronie aktywów oraz po stronie kapitałów własnych i zobowiązań wykazuje sumę 1.517.994 tys. zł,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujący stratę netto w kwocie 16.929 tys. zł,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujące ujemny całkowity dochód ogółem w kwocie 17.700 tys. zł,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 17.240 tys. zł,
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 83.143 tys. zł,
- informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Badanie objęło okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku i polegało głównie na:

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

2. Dokumentacja konsolidacyjna

Spółka Dominująca przedstawiła dokumentację konsolidacyjną obejmującą:

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

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

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

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

3. Kompletność i poprawność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej

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

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

Spółka Dominująca sporządziła skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym zgodnie z wymaganiami przewidzianymi przez MSSF.

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

IV. UWAGI KOŃCOWE

Oświadczenia Zarządu

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