



GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD SA

SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY

ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU

ZAWIERAJĄCY

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

WARSZAWA, 27.04.2018 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 2017 ROKU DO 31 GRUDNIA 2017 ROKU
- C. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO 31 GRUDNIA 2017 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
- D. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO 31 GRUDNIA 2017 ROKU
- E. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH
- F. SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU

A. LIST PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Państwo,

mam przyjemność oddać w Państwa ręce podsumowanie osiągnięć i perspektyw Grupy Polnord, zwarte w raporcie rocznym Spółki i Grupy Kapitałowej za 2017 r.

Miniony rok był dla Grupy okresem wytężonej pracy. Koncentrując się na poprawie efektywności funkcjonowania, podjęliśmy szereg działań optymalizacyjnych, których pozytywne efekty będą widoczne w wynikach operacyjnych i finansowych kolejnych okresów sprawozdawczych.

Naszym podstawowym celem było i jest zabezpieczenie rozwoju Grupy Polnord w średnim i długim terminie. W marcu 2016 r. opublikowaliśmy strategię na lata 2016-2019 i konsekwentnie realizujemy jej założenia. Po dwóch latach od jej przyjęcia z pełnym przekonaniem mogę powiedzieć, że Grupa Polnord staje się dynamiczną, przygotowaną na wyzwania rynkowe, organizacją.

W centrum naszego zainteresowania są zawsze Klienci. Ponad 40-letnie doświadczenie Polnordu na polskim rynku mieszkaniowym przekłada się na precyzyjne dopasowanie oferty do ich potrzeb i oczekiwań. W kontaktach z Klientami stawiamy na innowacyjność, dlatego w marcu br. wprowadziliśmy do trzech biur sprzedaży aplikację 3D połączoną z technologią Virtual Reality i Augmented Reality, która umożliwi osobom rozważającym zakup mieszkania przeniesienie się do wirtualnego świata naszych inwestycji. W planach mamy już wdrożenia aplikacji w kolejnych lokalizacjach. Dzięki atrakcyjnej ofercie i wiarygodności sukcesywnie powiększamy grono naszych Klientów. Rok 2017 był dla nas rekordowy pod względem liczby sprzedanych mieszkań, kiedy zakontraktowaliśmy 1.389 lokali – o 36% więcej niż w 2016 r. W ubiegłym roku wprowadziliśmy do sprzedaży 1.595 lokali, co w ujęciu rok do roku oznacza wzrost o 66%. Nasza oferta na koniec 2017 r. wyniosła 1.401 lokali, co wobec stanu na koniec 2016 r. oznacza wzrost o 28%.

Podjęte w minionych okresach działania prosprzedażowe i efektywnościowe, znajdują odzwierciedlenie w generowanych obecnie wynikach finansowych. Według danych ważonych udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy, w wyniku finansowym za 2017 r. rozpoznanych zostało 1.131 lokali, co stanowi poprawę o ponad jedną trzecią wyniku odnotowanego w roku 2016. Taki wzrost rozpoznanych w wyniku lokali wpłynął na istotną poprawę przychodów ze sprzedaży w 2017 r., które są najwyższe od 2007 r. i wyniosły 293,6 mln zł wobec 176,7 mln zł rok wcześniej – wzrost o 66%. W analizowanym okresie Grupa wypracowała 21,9 mln zł zysku z działalności operacyjnej oraz 3,31 mln zł zysku netto. Silne przepływy pieniężne pozwoliły na zredukowanie zadłużenia finansowego netto z poziomu 344 mln zł na koniec 2016 r. do 299 mln zł (z uwzględnieniem środków o ograniczonej możliwości dysponowania) na koniec minionego roku – spadek o 13%.

Systematycznie optymalizujemy wszystkie procesy zachodzące w Grupie Polnord, tak aby jak najefektywniej wykorzystać jej potencjał. Wiele inicjatyw udało nam się już wdrożyć, ale wiele ambitnych zadań i celów do zrealizowania jeszcze przed nami. Po dwóch latach realizacji nowej strategii Polnord rozpoczyna 41. rok istnienia jako podmiot silniejszy i dobrze zabezpieczony na przyszłość.

Z wyrazami szacunku,

Dariusz Krawczyk

Prezes Zarządu Polnord SA

**B. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA ZA
OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2017 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	24
1	PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	24
2	UZALEŻNIENIE GRUPY OD DOSTAWCÓW I ODBIORCÓW	24
3	DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	25
4	PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	29
III	INFORMACJE FINANSOWE	31
1	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	31
2	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	32
3	KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA	34
4	RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	35
5	CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	35
6	OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	36
IV	POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	36
1	INNE ISTOTNE WYDARZENIA W 2017R.	36
2	TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	37
3	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	43
4	ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	44
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	45
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	45
7	INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK	45
8	OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	46
9	INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH	46
10	INFORMACJE O ODDZIAŁACH	46
11	INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	46
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	46
13	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	46
14	INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	47

15	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	49
----	--	----

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	56
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	62
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	62
9.	OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKI	63
10.	ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI	63
11.	POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI	63

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 2017 rok, zaś „Sprawozdanie Zarządu” dotyczy Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA w okresie od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.12.2017 r., a „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” oznacza Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord SA za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 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), „Brzozowy Zakątek” bud. A1 (128 lokali); „Brzozowy Zakątek” bud. A2 (129 lokali); „Smart Aparthotel” (174 lokali)
- Ząbki k. Warszawy: „Neptun I (Etap I)” (109 lokali); „Neptun I (Etap II)” (105 lokali); „Neptun II (Etap I)” (150 lokali); „Neptun II (Etap II)” (65 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); „Chabrowe Wzgórze etap I” (152 lokale);
- Gdynia: „Brama Sopocka I” (54 lokale); „Brama Sopocka II-III” (42 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 2017 roku Polnord, poprzez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane, posiadał w ofercie sprzedażowej 18 projektów mieszkaniowych, przedstawionych w tabeli 8, w ramach których zostanie wybudowanych 2.227 mieszkań, o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 118.000 m².

W okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały netto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych):

- 1638 lokali (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- 1389 lokale (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym Grupy za okres od 1 stycznia 2017r. do 31 grudnia 2017 r. wyniosła 1131 szt. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

W całym 2017 roku Grupa uruchomiła sprzedaż łącznie 12 inwestycji. Nowe projekty są realizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Trójmieście, Olsztynie, Szczecinie, Łodzi i Wrocławiu. Projekty uruchomione w 2017 roku stworzyły potencjał do rozszerzenia oferty o 1595 lokali o łącznej powierzchni PUM wynoszącej 83.619 m² (dane ważone udziałem Polnord S.A.).

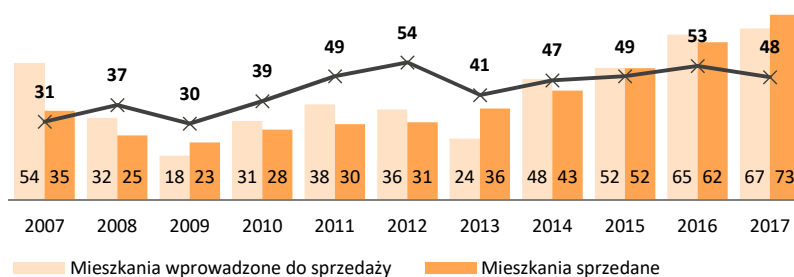
2 Otoczenie rynkowe

Rok 2017 był okresem bardzo dobrej koniunktury na rynku deweloperskim - sprzedano 73 tys. mieszkań, co jest wynikiem o 17% lepszym niż w roku poprzednim. Ponadto po raz pierwszy od 2013 doszło do sytuacji, w której liczba sprzedanych mieszkań przekroczyła liczbę mieszkań wprowadzonych do oferty.

W okresie I-XI 2017 w większości największych miast w Polsce oddano do użytkowania więcej mieszkań niż w ubiegłym. W całym 2017 r. oddano do użytku ponad 178 tys. mieszkań, tj. o 9,1 proc. więcej niż w 2016 r.

W okresie styczeń-listopad 2017 r. doszło do istotnego wzrostu liczby mieszkań, dla których wydano pozwolenia na budowę –w przypadku deweloperów mieszkaniowych liczba ta ukształtowała się na poziomie ponad 118 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 25,6% w stosunku do analogicznego okresu 2016 r.

Wykres 1. Koniunktura na rynku mieszkaniowym. Liczba sprzedanych mieszkań ('000)



Źródło: REAS

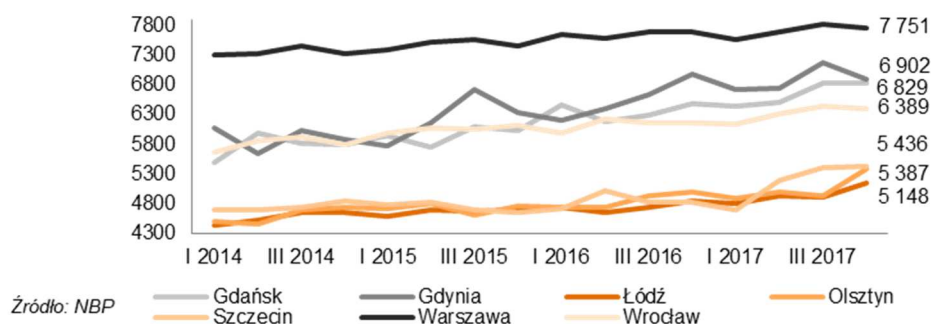
—x— Mieszkania w ofercie na koniec roku

W 2017 roku średnia cena ofertowa za 1m² stale rosła osiągając w IV kwartale 2017 roku wartość 7 112 zł. Średnia cena transakcyjna w 2017 roku z perspektywy całego roku miała tendencję rosnącą, jednak w ostatnim kwartale nastąpiło lekkie wyhamowanie – średnia cena transakcyjna za m² osiągnęła wartość 6 826 zł. W porównaniu z rokiem 2006 jest to wzrost o 90%.

Najwyższą cenę za 1m² pod koniec 2017 roku trzeba było zapłacić za m² w Warszawie – 7 751 zł, zaraz za Warszawą plasuje się Trójmiasto, w Gdyni m² mieszkania kosztuje 6 902 zł, a w Gdańsku 6 829 zł. Są to rynki, na których Polnord koncentruje swoją działalność.

Rosnąca sprzedaż, niestabilny popyt na mieszkania oraz utrzymująca się bogata oferta sprzedażowa pozwala deweloperom na stałe podnoszenie cen oferowanych przez nich mieszkań.

Wykres 2. Średnie transakcyjne ceny mieszkań w wybranych miastach w Polsce (PLN)



W 2008 roku 66% populacji mieszkało w mieszkaniach własnościowych, w 2016 roku było to już ponad 83%. Od około 2010 roku wartość ta utrzymuje się w granicach 83% - nic nie świadczy o tym, że w przyszłości nagle dojdzie do gwałtownego wzrostu tego wskaźnika.

Wynajem mieszkań stał się popularną formą inwestycji, zarówno krótko- jak i długoterminowo. Wynajem cieszy się szczególnie dużą popularnością w większych ośrodkach miejskich, gdzie też stopy zwrotu z takich inwestycji są wyższe niż w mniejszych miastach. Polska jest jednym z państw, w których można zarobić najwięcej na wynajmie mieszkań.

W Polsce na 1 000 mieszkańców przypadają 363 mieszkania, podczas gdy średnia unijna to 487. Świadczy to o istniejącym potencjale do wykorzystania. Zgodnie z Narodowym Programem Mieszkaniowym średnia liczba mieszkań ma wzrosnąć do 2030 roku do 435 na 1 000 mieszkańców (PAP). Zbliżyłoby to Polskę do średniej w UE.

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.).

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

	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody ze sprzedaży	293 635	176 745	69 177	40 393
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	43 925	44 280	10 348	10 120
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	21 852	(26 335)	5 148	(6 019)
Zysk (strata) brutto	1 225	(24 650)	289	(5 633)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 312	(16 929)	780	(3 869)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	3 312	(16 929)	780	(3 869)
BILANS	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Kapitał własny	708 083	705 577	169 767	159 488
Zobowiązania długoterminowe	258 110	348 416	61 884	78 756
Zobowiązania krótkoterminowe	502 295	464 001	120 428	104 883
Aktywa trwałe	727 144	703 018	174 337	158 910
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	741 344	814 976	177 742	184 216
Suma aktywów	1 468 488	1 517 994	352 079	343 127

Tabela 2. Sprzedaż w 2017 r. i w 2016 r.

Wyszczególnienie [szt.]	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Polnord i spółki 100% zależne	1 144	811
Spółki współkontrolowane	245	214
Razem	1 389	1 024

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 roku (dywidenda za 2018 rok). Zarząd, zgłaszając propozycje dotyczące możliwości wypłaty dywidendy, uwzględniać będzie konieczność zapewnienia Spółce płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju działalności.

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

6 Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA

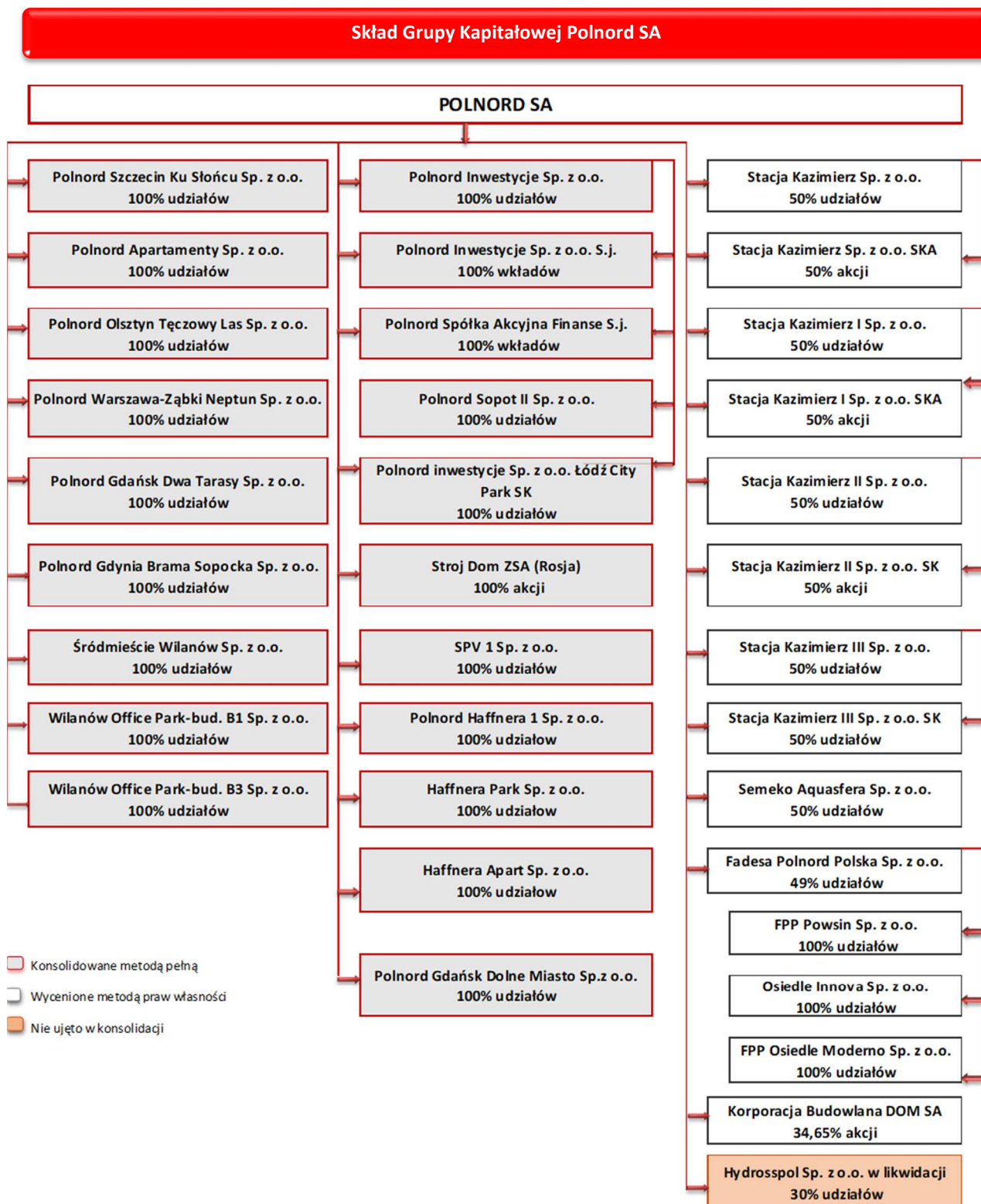
W skład Grupy Kapitałowej Polnord wchodzi Polnord SA jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Czas trwania Spółki oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.12.2017 r. jest nieoznaczony.

Pełna nazwa (firma)	POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba	02-972, Warszawa, ul. Adama Branickiego 15
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 31.12.2017 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 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno - kapitałowych:

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Stacja Kazimierz II 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.
<i>Zwiększenie stanu posiadanych akcji</i>	
Korporacja Budowlana DOM SA	Zwiększenie stanu posiadania jest wynikiem przejęcia na własność przedmiotu zabezpieczenia w postaci 290 000 akcji spółki KB Dom w trybie art. 22 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów. Transakcja odbyła się poza rynkiem regulowanym GPW w drodze czynności prawnej za pośrednictwem domów maklerskich.
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	W dniu 03.04.2017r. postanowiono podnieść wartość wkładów wspólników MS Waryński oraz Polnord SA do kwoty 12.604.863,10 zł. Podwyższenie wkładu ze strony MS Waryński odbyło się wkładem niepieniężnym w postaci udziału w gruncie, zaś w przypadku Polnord SA wkładem pieniężnym.
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	W dniu 27.07.2017r. Spółka Stacja Kazimierz spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie na mocy uchwały z dnia 04.07.2017r. w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę za rok obrotowy 2016, dokonała wypłaty dywidendy w wysokości 13.600.000 zł do podziału pomiędzy wspólników stosownie do ich udziału w zysku zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki.
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	W dniu 26.09.2017r. postanowiono podnieść wartość wkładów wspólników MS Waryński oraz Polnord SA do kwoty 18.744.887,52 zł. Podwyższenie wkładu ze strony MS Waryński odbyło się wkładem niepieniężnym w postaci udziału w gruncie, zaś w przypadku Polnord SA wkładem pieniężnym.
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SK	W dniu 10.11.2017r. Spółka Stacja Kazimierz II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie na mocy uchwały z dnia 10.11.2017r. w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę za rok obrotowy 2017, dokonała wypłaty zaliczki na poczet dywidendy w wysokości 13.000.000 zł do podziału pomiędzy wspólników stosownie do ich udziału w zysku zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki.

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany:

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	W dniu 19.02.2018r. został sporządzony i podpisany Plan Połączenia przez spółki: Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. jako spółka przejmująca oraz Stacja Kazimierz Sp. z o.o., Stacja Kazimierz II Sp. z o.o., Stacja Kazimierz I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA i Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. – jako spółki przejmowane („Plan Połączenia”), na podstawie którego Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. w trybie art. 492 § 1 pkt. 1 ksh przejmie majątek wszystkich spółek przejmowanych w zamian za udziały w spółce przejmującej wydane wspólnikom spółek przejmowanych. Plan Połączenia został złożony do Sądu rejestrowego każdej z łączących się spółek. Plan Połączenia został poddany badaniu przez biegłego rewidenta wyznaczonego przez Sąd rejestrowy w dniu 8.03.2018r.
SPV 1 Sp. z o.o.	W dniu 1.03.2018r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników „SPV 1” Sp. z o.o. podjęło uchwałę o zmianie umowy spółki w zakresie zmiany firmy spółki na Polnord Construction Sp. z o.o., zmiany PKD oraz zmiany w zakresie organów spółki – powołanie Rady Nadzorczej spółki. Przedmiotowe zmiany umowy spółki staną się skuteczne wraz z konstytutywnym wpisem tych zmian do KRS przez Sąd rejestrowy zgodnie z wnioskiem spółki złożonym do Sądu w dniu 9.03.2018r.

Na dzień 31.12.2017 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 2017 r. nie zostały istotnie zmienione zasady zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową poza wskazanymi w punkcie powyżej.

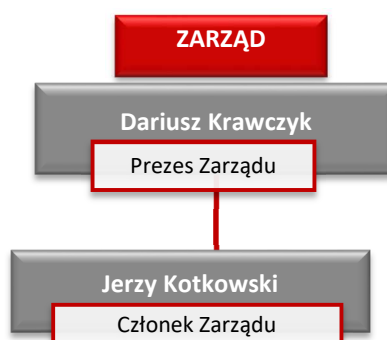
SPÓŁKI WYŁĄCZONE Z KONSOLIDACJI

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 31.12.2017 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 29.06.2017 r.

W okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. miały miejsce następujące zmiany w zarządzie Polnord S.A.:

Data zdarzenia	Opis zdarzenia
27.04.2017r.	W dniu 27 kwietnia 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki, w związku z upływem dotychczasowej kadencji Zarządu, podjęła uchwałę, na mocy której ustaliła, że w skład Zarządu Spółki na kolejną wspólną trzyletnią kadencję w latach 2017-2020 wchodzić będzie dwóch członków, z których jeden pełnił będzie funkcję Prezesa Zarządu. Rada Nadzorcza powołała Pana Dariusza Krawczyka na Prezesa Zarządu Spółki na kolejną wspólną trzyletnią kadencję w latach 2017-2020. Ponadto Rada Nadzorcza, zgodnie z §10 ust 2 Statutu Spółki powołała Pana Jerzego Kotkowskiego na Członka Zarządu na kolejną wspólną trzyletnią kadencję w latach 2017-2020. Powyższe uchwały Rady Nadzorczej weszły w życie z chwilą zakończenia XXVI Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki

Życiorysy Członków Zarządu Spółki znajdują się na stronie internetowej Spółki oraz w opublikowanym 21.03.2017r. Skonsolidowanym Raporcie Rocznym za 2016r. w pkt. 7 na stronie 16-18.

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 31.12.2017 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

Grzegorz Magdziarz Przewodniczący Rady Nadzorczej		
Paweł Laskowski - Fabisiewicz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Tomasz Damzyn Członek Rady Nadzorczej	Michał Rokosz Członek Rady Nadzorczej
Magdalena Szymczak Członek Rady Nadzorczej	Marcin Mosz Członek Rady Nadzorczej	Piotr Woźniak Członek Rady Nadzorczej

Panowie Paweł Laskowski – Fabisiewicz oraz Piotr Woźniak złożyli oświadczenia o niezależności, w rozumieniu §13 ust. 3 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 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. miały miejsce następujące zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki:

Data zdarzenia	Opis zdarzenia
09.05.2017r.	Rezygnacja z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki z przyczyn osobistych złożyła Pani Julia Walicka – Ostachowska. Rezygnacja Pani Julii Walickiej - Ostachowskiej została złożona ze skutkiem na dzień odbycia XXVI Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.
28.06.2017r.	Rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki złożył Pan Marek Dietl.
29.06.2017r.	XXVI Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało wyboru Pana Michała Rokosza oraz Pana Eryka Karskiego do Rady Nadzorczej Spółki na obecną wspólną trzyletnią kadencję.
27.11.2017r.	Rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki złożyli Pan Dawid Czcibor oraz Maciej Stradomski
28.11.2017r.	Rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki złożył Pan Łukasz Adamczyk
29.11.2017r.	Rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki złożyła Pani Agata Gola
30.11.2017r.	XXXII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odwołało trzech członków Rady Nadzorczej tj. Pana Jerzego Bartosiewicza, Eryka Karskiego oraz Michała Rokosza.

30.11.2017r.	XXVI Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało wyboru Pana Tomasz Damzyna, Pawła Laskowskiego – Fabisiewicza, Grzegorza Magdziarza, Marcina Mosza, Michała Rokosza, Piotra Woźniaka oraz Pani Magdaleny Szymczak do Rady Nadzorczej Spółki obecnej kadencji
--------------	--

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 charakterystyka Członków Rady Nadzorczej:

Grzegorz Magdziarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Marii Curie Skłodowskiej w Lublinie oraz podyplomowych studiów Prawa Europejskiego, Instytut Nauk Prawnych Polskiej Akademii Nauk w Warszawie. Od 2016 jest członkiem Rady Nadzorczej PZU Centrum Operacji S.A. Od 2009 - adwokat, członek Izby Adwokackiej w Warszawie, prowadzi własną kancelarię adwokacką, specjalizacja: prawo karne, prawo cywilne, prawo gospodarcze. Prowadzi szkolenia dla aplikantów adwokackich Izby Adwokackiej w Warszawie. W latach 2003-2009 był sędzią Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia, orzekający w wydziałach karnych; 2006-2009 kierownik sekcji wykonawczej; 2008-2009 orzekający także jako sędzia delegowany w Sądzie Okręgowym w Warszawie. Posiada obszerne doświadczenie orzecznicze w skomplikowanych i obszernych sprawach karnych gospodarczych. Pan Grzegorz Magdziarz złożył oświadczenie o spełnianiu kryterium niezależności zgodnie z art. 129 ust 3 ustawy z dnia 6 czerwca 2017r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

Paweł Laskowski - Fabisiewicz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Absolwent Wyższej Szkoły Komunikowania i Mediów Społecznych w Warszawie oraz Akademii Humanistycznej im. A. Gieystora w Pułtusku. Menedżer z ponad 20 letnim doświadczeniem w międzynarodowym środowisku biznesowym. Uczestnik wielu programów z zakresu zarządzania, m.in. Swedish Institute Management Program. Karierę zawodową rozpoczął w 1992 r. w McDonald's Polska realizując otwarcia pierwszych restauracji sieci w Polsce oraz Rumuni. Od końca 1995 r. był Dyrektorem Operacyjnym w ABCO Sp. z o.o., ówczynie jednej z największych spółek dystrybucyjnych FMCG w Polsce. W ramach organizacji był odpowiedzialny za restrukturyzację struktur sprzedaży oraz logistyki. W latach 1997-2002 pełnił funkcję Dyrektora ds. Logistyki w Coca - Cola Beverages Polska, gdzie odpowiadał za restrukturyzację, integrację i optymalizację systemu dystrybucyjnego spółki. W latach 2002-2008 zajmował stanowisko Dyrektora Operacyjnego i Członka Zarządu ogólnopolskiej sieci drogerijnej działającej pod marką Drogerie Natura, gdzie głównymi obszarami odpowiedzialności były restrukturyzacja spółki, całociowe zarządzanie siecią, sprzedaży, łańcuchem dostaw, zapasami oraz repozycjonowanie marki. W 2008 r. został powołany na funkcję Prezesa Zarządu w spółce Tow. Obrotu Nieruchomościami Agro, która weszła w skład Polskiego Holdingu Nieruchomości, gdzie w okresie 2011-2014 był Wiceprezesem Zarządu nadzorującym bezpośrednio obszar projektów komercyjnych i ich realizację oraz współtworzył uwieńczone sukcesem wprowadzenie spółki (IPO) na GPW. W latach 2014-2015 pełnił funkcję Doradcy Prezesa w Banku Gospodarstwa Krajowego oraz Doradcy Zarządu BGK Nieruchomości. Od końca 2014 r. prowadzi własną działalność doradczą w zakresie zarządzania i sprzedaży. Ponadto od 01.02.2018r. został powołany na Prezesa Zarządu spółki Logis SA.

Tomasz Damzyn – Członek Rady Nadzorczej

Absolwent Uniwersytetu Łódzkiego (Wydział Ekonomiczny – Katedra Handlu Zagranicznego) oraz studiów podyplomowych w Sheffield Hallam University, Wielka Brytania (MSc – Real Estate Investment and Management). Od 2010 Członek RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), od 2005 członek CCIM Institute, Chicago (Certified Commercial Investment Manager), od 2000 Członek Krajowej Izby Biegłych Rewidentów (KIBR, biegły rewident).

Obecnie prowadzi własną działalność jako Interim CFO, doradztwo finansowe (stworzenie systemu raportowania, budżetowania, procedur wewnętrznych, pozyskiwanie finansowania, przygotowywanie modeli finansowych). W latach 2016-2017 jako Prezes/Inwestor tworzył oraz zarządzał siecią Barber Shopów w Polsce. Ponadto w 2015 pracował w Crimson Armor Capital Partners TFI S.A. (fund manager) jako CFO, gdzie zajmował się m.in. przygotowaniem oferty publicznej na GPW w Warszawie, tworzeniem funduszu nieruchomościowego z Knight Frank i Citi Bank, przygotowywaniem modeli finansowych oraz nadzorem inwestorskim (projekty deweloperskie oraz hotelowe). W latach 2004-2014 pracował w Allied Irish Bank PPM Sp. z o.o. a następnie w Peakside Polonia Management Sp. z o.o. (PPM) jako Dyrektor Finansowy, Członek Zarządu PPM oraz spółek celowych funduszy nieruchomościowych. Od 1992 do 2004 pracował w Dziale Audytu w Arthur Andersen Sp. z o.o., a następnie w Ernst & Young Audit Sp. z o.o. Od kilkunastu lat związany z rynkiem nieruchomości. Od 12.2017 jest członkiem rady nadzorczej PKL (Polskie Koleje Linowe) S.A.

Pan Tomasz Damzyn złożył oświadczenie o spełnianiu kryterium niezależności zgodnie z art. 129 ust 3 ustawy z dnia 6 czerwca 2017r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

Marcin Mosz - Członek Rady Nadzorczej

Absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, kierunku Finanse i Bankowość. Obecnie pełni funkcję Dyrektora Departamentu Rozwoju Korporacji w PKO Banku Polskim S.A. Odpowiedzialny za nadzór właścicielski nad spółkami Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego i innymi inwestycjami kapitałowymi Banku, prowadzenie transakcji fuzji i przejęć oraz sprzedaży aktywów w PKO Banku Polskim, korporacyjny kontroling strategiczny oraz sprawozdawczość Grupy Kapitałowej. Posiada wieloletnie doświadczenie w pracy w polskich i międzynarodowych instytucjach finansowych (Barclays, ABN AMRO) w zakresie inwestycji, fuzji i przejęć oraz tworzenia strategii i reorganizacji przedsiębiorstw. Był odpowiedzialny za pozyskiwanie i obsługę transakcji (głównie fuzje i przejęcia, transakcje IPO, a także inne transakcje kapitałowe i finansowania) w sektorze instytucji finansowych oraz w Europie Środkowo – Wschodniej. Posiada doświadczenie w zakresie nadzoru właścicielskiego, w tym jako członek rad nadzorczych instytucji finansowych. Obecnie, poza Bankiem Pocztowym, członek Rad Nadzorczych Kredobank, Ferrum, PKO Leasing oraz Qualia Development.

Michał Rokosz - Członek Rady Nadzorczej

Absolwent Wydziału Ekonomii Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie oraz studiów podyplomowych w zakresie finansów w Wyższej Szkole Finansów i Zarządzania w Warszawie, kierunku Dyrektor Finansowy. Od 2011 Członek Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS). W latach 2005 – 2007 był członkiem Komitetu Doradczego Arka BZ WBK Fundusz Rynku Nieruchomości FIZ. Ekonomista z blisko 20 letnim doświadczeniem w sektorze finansów i doradztwa gospodarczego. Doświadczenie zdobył, pracując w ECORYS w Wielkiej Brytanii i w Polsce, w Millenium Leasing, w Banku Współpracy Europejskiej oraz ING Lease (Polska). Z rynkiem nieruchomości związany od 2004 roku – pracował kolejno w Banku Zachodnim WBK S.A. jako Kierownik Zespołu Project and Property Finance; następnie w CB Richard Ellis – jako Wicedyrektor w zespole doradztwa inwestycyjnego, a w latach 2010-2011 pełnił funkcję Członka Zarządu ING Bank Hipoteczny. Do 2014 pracował w Deloitte jako Wicedyrektor - Doradztwo Nieruchomościowe, obecnie pracuje w HSBC Bank Polska jako Dyrektor ds. Finansowania Nieruchomości. Pan Michał Rokosz złożył oświadczenie o spełnianiu kryterium niezależności zgodnie z art. 129 ust 3 ustawy z dnia 6 czerwca 2017r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

Magdalena Szymczak - Członek Rady Nadzorczej

Absolwentka Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Ukończyła także Centrum Prawa Amerykańskiego (University of Florida, Fredric G. Levin College of Law). Od 2016 adwokat - wpisana na listę adwokatów prowadzoną przez Okręgową Radę Adwokacką w Warszawie, prowadzi własną kancelarię adwokacką, specjalizującą się w prawie karnym oraz ubezpieczeń gospodarczych. Od 2013r. współpracuje z Kancelariami Adwokackimi. W latach 2010 - 2013 pracowała w TUIR „WARTA” SA, Departament Likwidacji Szkód Mieszkaniowych i Korporacyjnych, Biuro

Ubezpieczeń OC, jako starszy specjalista, HDI Asekuracja TU SA, Departament Korporacyjnych Ubezpieczeń Odpowiedzialności Cywilnej, jako specjalista, asystent. Pani Magdalena Szymczak złożyła oświadczenie o spełnianiu kryterium niezależności zgodnie z art. 129 ust 3 ustawy z dnia 6 czerwca 2017r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. Członek Komitetu Audytu Polnord SA.

Piotr Woźniak - Członek Rady Nadzorczej

Absolwent Uniwersytetu Gdańskiego (Wydział Bankowości i Finansów). Realizuje studia doktoranckie na Wydziale Zarządzania Akademii Leona Koźmińskiego, kierunek Zarządzanie. Karierę zawodową rozpoczął w 1994 roku w Domu Maklerskim Banku Gdańskiego SA. Później pracował w firmach związanych z rynkiem kapitałowym (m. in. Wood&Co., TFI Pioneer, DM Millenium czy CDM Pekao S.A.) oraz w Banku Pekao SA w Pionie Controllingu, na stanowisku Kierownika Zespołu Monitoringu Spółek Grupy. W latach 2002-2004 pracował jako kontroler finansowy w amerykańskim funduszu private equity Magnum Group Investment Holding, prowadzącym inwestycje w obszarze wydobywania i przerobu ropy naftowej i gazu ziemnego. W latach 2007-2011 pracował w CC Group jako IR Manager, gdzie prowadził doradztwo w zakresie strategii Relacji Inwestorskich. W latach 2011-2012 pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu, CFO w IndygoTech Minerals S.A. Następnie w latach 2012-2013 Prezes Zarządu Baltic Ceramics S.A. (główna inwestycja spółki IndygoTech Minerals S.A.), a także w latach 2013-2014 roku Prezes Zarządu Baltic Ceramics Investments S.A. (spółki notowanej na rynku alternatywnym New Connect). Od 2014 r. Doradca Zarządu w Colian Holding S.A., gdzie doradza przy planowaniu i analizie realizacji budżetu Grupy oraz Relacjach Inwestorskich. Od lipca 2015 r. niezależny członek Rady Nadzorczej Qumak S.A., gdzie od czerwca 2016 r. pełni funkcję Przewodniczącego Komitetu Audytu. Od kwietnia 2016 r. niezależny członek Rady Nadzorczej spółki Krynicki Recykling S.A., gdzie od czerwca 2016 r. pełni funkcję członka Komitetu Audytu. Od sierpnia 2017 r. niezależny członek Rady Nadzorczej Artifex Mundi S.A. Od października 2017, niezależny członek Rady Nadzorczej Libet S.A., gdzie pełni funkcję Przewodniczącego Komitetu Wynagrodzeń i Nominacji. Wcześniej niezależny członek Rady Nadzorczej spółki Kredyt-Inkaso S.A. Prowadzi własną działalność gospodarczą Piotr Woźniak Management oraz firmę ZENIT Management sp. z o.o., gdzie pełni funkcję Prezesa Zarządu. Wiceprzewodniczący Komitetu Audytu Polnord SA.

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

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

Tabela 3. Akcje Spółki posiadane przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2017r.

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 Członka Zarządu 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 2017 r. (wypłacone i należne) wyniosło 3 293 230,00 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]	Odszkodowanie z tyt. rozwiązania umowy [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	1 360,0	5,3	-	-	-	1 365,3
Jerzy Kamiński Członek Zarządu*	360,0	2,6	540,0	-	-	902,6
Jerzy Kotkowski Członek Zarządu	1 020,0	5,3	-	-	-	1 025,3
łącznie	2 740,0	13,2	540,0			3 293,2

* niepowołanie Członka Zarządu na kolejną kadencję uchwałą RN z dnia 27.04.2017 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Polnord SA

Łączna wysokość wynagrodzeń wypłaconych przez Polnord SA i należnych Członkom Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wyniosła 367 703,98 zł.

Tabela 5. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Polnord SA

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto [zł]
Łukasz Adamczyk ⁴⁾	38 500,00
Jerzy Bartosiewicz ⁴⁾	57 048,39
Tomasz Damzyn ²⁾	4 550,57
Dawid Czcibor ⁴⁾	60 500,00

Marek Ditel ³⁾	21 000,00
Agata Gola ⁴⁾	49 500,00
Eryk Karski ^{1) i 4)}	21 184,94
Paweł Laskowski-Fabisiewicz ²⁾	4 550,57
Grzegorz Magdziarz ²⁾	4 550,57
Marcin Mosz ²⁾	4 550,57
Michał Rokosz ¹⁾	22 167,23
Maciej Stradomski ⁴⁾	49 500,00
Magdalena Szymczak ²⁾	4 550,57
Julia Walicka-Ostachowska ³⁾	21 000,00
Piotr Woźniak ²⁾	4 550,57
łącznie	367 703,98

¹⁾ powołani do składu Rady Nadzorczej Polnord SA dnia 29.06.2017 r.

²⁾ powołani do składu Rady Nadzorczej Polnord SA dnia 30.11.2017 r.

³⁾ w związku ze złożoną rezygnacją, odwołani ze składu Rady Nadzorczej Polnord SA dnia 29.06.2017 r.

⁴⁾ w związku ze złożoną rezygnacją, odwołani ze składu Rady Nadzorczej Polnord SA dnia 30.11.2017 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 31.12.2017 r. akcje Polnord SA uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Tabela 6. Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 31.12.2017 r.*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)</i>	3.687.508	7.375.016	11.28%
<i>Murapol SA</i>	3.227.000	6.454.000	9.87%
<i>Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne SA</i>	2.499.850	4.999.700	7.65%
<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>Briarwood Capital Partners LP</i>	1.634.941	3.269.882	5.00%
<i>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	14.782.787	29.565.574	45.21%
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 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Akcjonariatu Spółki.

Data zawiadomienia Spółki	Nazwa podmiotu zawiadamiającego	Treść zawiadomienia
03.03.2017 r.	Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne SA	<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek transakcji nabycia w dniu 27.02.2017r. akcji Spółki, rozliczonej w dniu 01.03.2017r.</p> <p>Przed zmianą udziału, Fundusz na dzień 27.02.2017r. posiadał 1.629.095 akcji, stanowiących 4,98 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 4,98 % ogólnej liczby głosów w Spółce.</p> <p>Według stanu na dzień 01.03.2017r. Fundusz posiadał 2.499.850 akcji, stanowiących 7,65% kapitału zakładowego Spółki oraz 7,65% ogólnej liczby głosów w Spółce.</p>
13.03.2017 r.	Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	<p><i>Przekroczenie progu 10% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek rozliczenia w dniu 09.03.2017 r. nabycia 420.000 akcji Spółki, dokonanych w transakcjach zwykłych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA w dniu 07.03.2017r.</p> <p>Przed zmianą udziału, Fundusze TFI PZU posiadały łącznie 3.267.508 akcji, stanowiących 9,99% kapitału zakładowego Spółki oraz 9,99% ogólnej liczby głosów w Spółce.</p> <p>Według stanu na dzień 09.03.2017, Fundusze TFI PZU posiadają łącznie 3.687.508 akcji, stanowiących 11,28% kapitału zakładowego Spółki oraz 11,28% ogólnej liczby głosów w Spółce.</p>
22.12.2017 r.	Murapol SA	<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>W dniu 22.12.2017 Murapol SA nabył łącznie 1.630.000 akcji Spółki, na podstawie umów sprzedaży, zawartych z Trigon XVI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Trigon XXI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty oraz Trigon Infinity Akcji Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, poza rynkiem giełdowym.</p> <p>Murapol SA przed Transakcją posiadał 1.597.000 akcji Spółki, które stanowiły 4,88% kapitału zakładowego Spółki. Natomiast po rozliczeniu Transakcji Murapol SA posiada łącznie 3.227.000 akcji, stanowiących 9,87% kapitału zakładowego Spółki.</p>

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

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

Nie dotyczy

II DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

1 Podstawowe produkty, towary, usługi oraz rynki zbytu

W 2017 r. Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 293.635 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 93,3%, 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	2017		2016	
	Sprzedaż [tys zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	273 960	93,3%	163 596	92,6%
Wynajem	8 571	2,9%	8 910	5,0%
Sprzedaż działek – grunty	4 900	1,7%	410	0,2%
Inne	6 204	2,1%	3 829	2,2%
Razem	293 635	100%	176 745	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 01.01.2017 r. do 31.12.2017 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 2017 r. największym dostawcą robót budowlano-montażowych dla Grupy Kapitałowej Polnord była spółka Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie. W dniu 02.03.2018r. Zarząd Polnord SA otrzymał Spółki Polnord Apartamenty oświadczenia o odstąpieniu od umowy zawartej z Korporacją Budowlana Dom Sp. z o.o. (dalej: KB Dom) na realizację robót budowlanych w charakterze generalnego wykonawcy dotyczącej inwestycji pod nazwą „Studio Morena” w Gdańsku. Ponadto w dniu 02.03.2018r. spółki zależne od Polnord SA złożyły również oświadczenia o częściowym odstąpieniu od umów zawartych z KB Dom na realizację robót budowlanych w charakterze generalnego wykonawcy, dotyczących następujących inwestycji: „Fotoplastykon Etap I” w Gdańsku, „Tęczowy Las II Budynek 7” oraz „Tęczowy Las II Budynek 8” w Bartągu, „Neptun II- Etap II budynek C.5-C.8, D3.4” w Ząbkach. Na dzień publikacji niniejszego skonsolidowanego raportu za 2017 rok, Grupa Kapitałowa Polnord nie była uzależniona od żadnego dostawcy usług.

3 Działalność Operacyjna Grupy Kapitałowej

Mieszkania sprzedane*:

2017r.	IV Q 2017r.	2016r.	2017/2016
1 389	355	1 024	+ 35,64%

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży*:

2017r.	IV Q 2017r.	2016r.	2017/2016
1 595	307	962	+ 65,80%

Wielkość oferty na koniec okresu:

2017r.	IV Q 2017r.	2016r.	2017/2016
1 401	1 401	1 097	+ 27,71%

*dane ważone udziałem Polnord

Poniżej zaprezentowana została tabela przedstawiająca szczegółowe informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz ofertę na dzień 31.12.2017r.

Tabela 8. Sprzedaż i oferta na dzień 31.12.2017 r.

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 01.01.2018
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017	
Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA							
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Neptun I (etap I)	6 211	109	IIQ 2015	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	108	1	-
Neptun I (etap II)	5 639	105	IVQ 2015	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	104	0	1
Neptun II (etap Ia)	7 501	150	IIIQ 2017	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	62	80	8
Neptun II (etap Ib)	3 447	65	IVQ 2017	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	10	53	2
Śródmieście Wilanów (bud. E)	8 773	151	IQ 2017	Śródmieście Wilanów	151	-1	1
Brzozowy Zakątek (bud. A1)	7 768	128	IQ 2017	Śródmieście Wilanów	117	11	-
Brzozowy Zakątek (bud. A2)	7 520	129	IVQ 2017	Śródmieście Wilanów	76	52	1
Smart Aparthotel I	3 883	174	IIQ 2017	Polnord Sopot II	110	64	-
Projekty w realizacji							
Brzozowy Zakątek (bud. A3)	5 654	99	IQ 2018*	Śródmieście Wilanów	28	70	1
Brzozowy Zakątek (bud. A4)	6 592	107	IIIQ 2018*	Śródmieście Wilanów	2	70	35
Neptun II (etap II)	11 078	209	IQ 2019*	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	-	22	187

TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Myśliwska I-II	13 715	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	238	1	3
2 Potoki I	7 475	162	IVQ 2012	Polnord Apartamenty	160	2	-
2 Potoki III	7 239	156	2012-2013	Polnord Apartamenty	147	9	-
2 Potoki IV	4 504	96	IVQ 2016	Polnord Apartamenty	91	5	-
Brama Sopocka I	3 549	54	IIIQ 2015	Polnord Gdynia Brama Sopocka	41	13	-
Brama Sopocka II-III	3 396	42	IIQ 2017	Polnord Gdynia Brama Sopocka	6	12	24
Chabrowe Wzgórze I	6 507	152	IIIQ 2017	Polnord Apartamenty	27	124	1
Projekty w realizacji							
Chabrowe Wzgórze II	6 117	139	IQ 2018*	Polnord Apartamenty	-	70	69
Fotoplastykon I	7 833	157	IIIQ 2018*	Polnord Apartamenty	-	110	47
Fotoplastykon II	7 743	161	IVQ 2019*	Polnord Apartamenty	-	20	141
Fotoplastykon III	3 325	66	IQ 2020*	Polnord Apartamenty	-	-	66
Studio Morena	19 965	382	IVQ 2019*	Polnord Apartamenty	-	137	245
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	148	1	-
Projekty w realizacji							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	6 039	96	IIQ 2019*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	-	21	75
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 8)	5 251	87	IIIQ 2018*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	34	36	17
SZCZECIN							
Projekty oddane do użytkowania							
Ku Słońcu I	12 203	222	IVQ 2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	220	1	1
Ku Słońcu II (bud. 4)	7 657	160	IVQ 2012	Polnord Szczecin Ku Słońcu	159	1	-
Ku Słońcu III (bud. 3)	9 191	182	IIQ 2017	Polnord Szczecin Ku Słońcu	123	42	17
Projekty w realizacji							
Ku Słońcu III (bud. 5)	7 341	154	IQ 2018*	Polnord Szczecin Ku Słońcu	24	89	41
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	93	-	1
City Park IV (bud. A3)	7 401	115	IIQ 2017	Polnord Łódź City Park	61	25	29
Projekty w realizacji							
Senatorska bud A	12 000	246	IIQ 2020*	Polnord	-	-	246
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	160 678	3 118			2 528	499	91
Łącznie - projekty w realizacji	98 938	1 903			88	645	1 170
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2017 r.</i>	<i>74 099</i>	<i>1 456</i>			<i>-</i>	<i>380</i>	<i>1 076</i>
Łącznie Część I	259 616	5 021			2 616	1 144	1 261

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	383	1	1
Ostoja Wilanów VIa (B4)	4 543	67	IVQ 2015	Fadesa Polnord	67	-	0
Ostoja Wilanów VIa (C2)	6 140	62	IVQ 2016	Fadesa Polnord	50	12	-
Ostoja Wilanów VIII (B2)	2 435	23	IIIQ 2017	Fadesa Polnord	15	6	2
Stacja Kazimierz I	4 706	92	IQ 2016	Stacja Kazimierz	91	1	1
Stacja Kazimierz II	3 443	58	IIQ 2017	Stacja Kazimierz II	55	2	1
Projekty w realizacji							
Stacja Kazimierz III	5 275	88	IVQ 2018*	Stacja Kazimierz III	9	57	22
Stacja Kazimierz IV	2 241	40	III Q 2018*	Stacja Kazimierz IV	-	29	12
Stacja Kazimierz V	3 113	50	II Q 2020*	Stacja Kazimierz V	-	7	43

TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Aquasfera (bud. T2)	5 552	107	IIQ 2015	Semeko Aquasfera	104	2	1
Aquasfera (bud. T3 klatki A i B)	2 133	44	IIIQ 2017	Semeko Aquasfera	29	11	4
Projekty w realizacji							
Aquasfera (bud. T3 klatki C i D)	2 319	43	IVQ 2017*	Semeko Aquasfera	13	22	9
WROCŁAW							
Projekty oddane do użytkowania							
Apartamenty Innova	4 543	103	IVQ 2016	Osiedle Innova	102	1	0
Apartamenty Innova B	4 086	59	IVQ 2017*	Osiedle Innova	21	27	11
Projekty w realizacji							
Apartamenty Innova C	3 738	63	IVQ 2018*	Osiedle Innova	-	40	23
Apartamenty Innova D	2 417	41	IVQ 2018*	Osiedle Innova	-	29	12
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	64 742	998			916	62	20
Łącznie - projekty w realizacji	19 104	324			22	183	120
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2017 r.</i>	<i>11 510</i>	<i>194</i>			<i>-</i>	<i>104</i>	<i>90</i>
Łącznie Część II	83 846	1 323			938	245	140
Podsumowanie Części I i Części II							
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	225 421	4 116			3 444	561	111
Łącznie - projekty w realizacji	118 041	2 227			110	828	1 290
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2017 r.</i>	<i>85 609</i>	<i>1 650</i>			<i>-</i>	<i>484</i>	<i>1 166</i>
Łącznie Część I i II	343 462	6 344			3 554	1 389	1 401

*planowany termin oddania do użytkowania

PROJEKTY WPROWADZONE DO SPRZEDAŻY

W 2017 r. Grupa wprowadziła do sprzedaży 12 projektów w ramach których wybudowanych zostanie 1 595 (dane ważone udziałem Polnord S.A.) lokali w Trójmieście, Warszawie, Olsztynie, Szczecinie, Łodzi oraz Wrocławiu o łącznej powierzchni ponad 83.200 m².

Fotoplastykon etap I

- Lokalizacja: Gdańsk
- 7.833 m² PUM
- 157 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 1Q2017

Fotoplastykon etap II

- Lokalizacja: Gdańsk
- 7.743 m² PUM
- 161 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2017

Chabrowe Wzgórze etap II

- Lokalizacja: Gdańsk
- 6.116 m² PUM
- 139 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2Q2017

Fotoplastykon etap III

- Lokalizacja: Gdańsk
- 3.325 m² PUM
- 56 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2017

Neptun II (etap II)

- Lokalizacja: Żąbki k. Warszawy
- 11.078 m² PUM
- 209 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2Q2017

Tęczowy Las II (bud. 7)

- Lokalizacja: Olsztyn
- 6.039 m² PUM
- 96 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2Q2017

Senatorska

- Lokalizacja: Łódź
- 10.764 m² PUM
- 203 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2017

Studio Morena

- Lokalizacja: Gdańsk
- 19.340 m² PUM
- 382 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2017

Apartamenty Innova (Budynek D)

- Lokalizacja: Wrocław
- 2.417 m² PUM
- 41 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2Q2017

Apartamenty Innova (Budynek C)

- Lokalizacja: Wrocław
- 3.738 m² PUM
- 63 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2Q2017

Stacja Kazimierz Etap V

- Lokalizacja: Warszawa
- 2.985m² PUM
- 48 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2017

Stacja Kazimierz Etap IV Budynek 3

- Lokalizacja: Warszawa
- 2.241 m² PUM
- 40 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2Q2017

— 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 2018 roku Grupa planuje wprowadzić do sprzedaży 13 inwestycji, z których tylko 2 stanowią kolejne etapy już realizowanych projektów. Nowe projekty będą realizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Trójmieście, Olsztynie, Łodzi i Wrocławiu. Projekty planowane do uruchomienia stworzą potencjał do rozszerzenia oferty o 1508 lokale oraz 219 pokoi o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 85.000 m² (dane ważone udziałem Polnord S.A.).

Osiedle „Wilania”

- Lokalizacja: Warszawa - Wilanów
- 7.586 m² PUM
- 113 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 3Q2018

Osiedle „Wiktoria”

- Lokalizacja: Warszawa - Wilanów
- 6.514 m² PUM
- 87 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 3Q2018

Osiedle „Wioletta”

- Lokalizacja: Warszawa - Wilanów
- 4.126 m² PUM
- 63 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 4Q2018

Warszawa - Admiralska

- Lokalizacja: Warszawa - Rembertów
- 9.798 m² PUM
- 213 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 4Q2018

Sopot – Haffnera – mieszkania/biura

- Lokalizacja: Sopot
- 10.386 m² PUM
- 219 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 4Q2018

Sopot – Haffnera - hotel

- Lokalizacja: Sopot
- 6.139 m² PUM
- 219 pokoi
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 4Q2018

Osiedle „W Dolinie – etap I”

- Lokalizacja: Gdańsk - Kowale
- 2.675 m² PUM
- 24 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 3Q2018

Żabki Kruk - aparthotel

- Lokalizacja: Gdańsk - Śródmieście
- 5.870 m² PUM
- 260 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 1Q2019

Osiedle „W Dolinie – etap II”

- Lokalizacja: Gdańsk - Kowale
- 2.675 m² PUM
- 24 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 3Q2018

Osiedle „Tęczowy Las bud 9 -12”

- Lokalizacja: Olsztyn - Bartąg
- 7.158 m² PUM
- 100 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 2Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 3Q2018

Osiedle „Tęczowy Las bud 13”

- Lokalizacja: Olsztyn - Bartąg
- 3.200 m² PUM
- 32 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 4Q2018

Łódź – Zgierska – etap I

- Lokalizacja: Łódź - Bałuty
- 15.000 m² PUM
- 300 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 4Q2018

Wrocław - Nyska

- Lokalizacja: Wrocław
- 4.250 m² PUM
- 73 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2018
- Rozpoczęcie budowy: 1Q2019

— Inwestycje planowane do uruchomienia samodzielnie (przez spółki w 100% zależne od Polnord)

..... Inwestycje planowane do uruchomienia przez spółki współkontrolowane przez Polnord. Dane ważone udziałem Polnord SA

Podane powyżej dane tj. PUM, ilość lokali oraz terminy rozpoczęcia sprzedaży i budowy są szacunkowe i mogą ulec zmianie.

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 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wyniosła 1 131 sztuki. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach).

W kolumnie ilość lokali zaprezentowano tylko liczbę lokali mieszkalnych, natomiast w kolumnie przychody uwzględniono łączne przychody rozpoznane w ramach inwestycji wynikające także ze sprzedaży komórek lokatorskich oraz miejsc garażowych.

Tabela 9. Projekty uwzględnione w Skonsolidowanym Rachunku Zysków i Strat za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Projekt	2017			
	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. A)	0	0	10	0%
Śródmieście Wilanów (bud. C)	0	0	0	0%
Śródmieście Wilanów (bud. D)	1	55	348	0%
Śródmieście Wilanów (bud. E)	146	8 357	62 265	23%
Śródmieście Wilanów (bud. F)	0	0	188	0%
Brzozowy Zakątek A1	125	7 728	51 922	19%
Brzozowy Zakątek A2	55	3 046	20 113	7%

Smart ApartHotel	164	3 644	31 387	11%
Neptun I (etap I)	1	65	313	0%
Neptun I (etap II)	1	66	362	0%
Neptun II (etap Ia)	78	4 002	20 183	7%
Trójmiasto				
Ostoja Myśliwska I-II	1	89	361	0%
2 Potoki I	2	127	508	0%
2 Potoki II	1	43	248	0%
2 Potoki III	15	706	2 651	1%
2 Potoki IV	51	2490	9 700	4%
Chabrowe Wzgórze I A1	9	472	1717	1%
Chabrowe Wzgórze I A2	6	306	1140	0%
Chabrowe Wzgórze I C1	9	420	1583	1%
Dwa Tarasy I-II	0	0	122	0%
Brama Sopotcka I	13	958	5 391	2%
Brama Sopotcka II-III	9	757	4 986	2%
Olsztyn				
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	1	47	180	0%
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	2	143	700	0%
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	2	82	426	0%
Szczecin				
Ku Słońcu I	1	116	406	0%
Ku Słońcu II (bud. 2)	1	46	252	0%
Ku Słońcu II (bud. 1)	1	71	321	0%
Ku Słońcu III (bud. 3)	137	7 007	33 852	12%
Łódź				
City Park II	0	0	2	0%
City Park IV (bud. A5)	0	0	13	0%
City Park IV (bud. A3)	78	5 035	22 211	8%
Łącznie Część I	910	45 875	273 913	100%
Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA				
Warszawa				
Ostoja Wilanów VI-VIII	41	3 972	27 828	32%
- Ostoja Wilanów VI (bud C3)	0	99	604	1%
- Ostoja Wilanów VIA (B4)	1	107	719	1%
- Ostoja Wilanów VIA (C2)	19	1 998	13 902	16%
- Ostoja Wilanów VIII (B2)	20	1 767	12 602	15%
Stacja Kazimierz I	2	129	1 054	1%
Stacja Kazimierz II	57	3 275	24 965	29%
Wrocław				
Osiedle Moderno	0	0	0	0%
Apartamenty Innova	50	2 461	14 071	16%
Apartamenty Innova B	30	1 837	10 617	12%
Trójmiasto				
Aquasfera (bud. T2)	41	1 973	8 348	10%
- T3 AB	38	1 760	7 473	9%
- T2 CDE	3	213	875	1%
Łącznie Część II	221	13 646	86 882	100%
Podsumowanie Część I i Część II				
Łącznie Część I i II	1 131	59 521	360 795	100%

III INFORMACJE FINANSOWE

1 Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Tabela 10. Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres	
	od 01.01.2017 do 31.12.2017	od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody ze sprzedaży	293 635	176 745
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	278 860	164 006
od jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży usług	6 204	3 829
od jednostek powiązanych	5 005	2 714
Przychody z wynajmu	8 571	8 910
od jednostek powiązanych	131	72
Koszt własny sprzedaży	(249 711)	(132 465)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	43 925	44 280
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(71 346)	(12 561)
Koszty sprzedaży	(13 820)	(6 721)
Koszty ogólnego zarządu	(23 285)	(25 327)
Pozostałe przychody operacyjne	95 099	1 548
Pozostałe koszty operacyjne	(8 721)	(27 554)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	21 852	(26 335)
Przychody finansowe	20 115	6 095
Koszty finansowe	(20 238)	(21 508)
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	(20 503)	17 099
Zysk (strata) brutto	1 225	(24 650)
Podatek dochodowy	2 087	7 720
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 312	(16 929)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	3 312	(16 929)

2 Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej (Bilans)

Tabela 11. Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
AKTYWA		
Aktywa trwałe	727 144	703 019
Rzeczowe aktywa trwałe	9 202	8 130
Nieruchomości inwestycyjne	382 682	450 522
Aktywa niematerialne	368	211
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	98 744	100 528
Wartość firmy	16	16
Należności długoterminowe	187 927	98 080
Pozostałe aktywa finansowe	94	88
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	48 112	45 444
Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)	732 663	807 984
Zapasy	570 688	606 309
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	26 931	22 812
Pożyczki udzielone	1 948	22 889
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	9 791	6 203
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 363	4 181
Rozliczenia międzyokresowe	1 205	2 070
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	119 736	143 520
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	8 681	6 992
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	741 344	814 975
SUMA AKTYWÓW	1 468 488	1 517 994

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
PASYWA		
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	708 083	705 577
Kapitał podstawowy	65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	936 835	974 670
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-8 777	-9 121
Pozostałe kapitały rezerwowe	204 772	202 136
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	-490 133	-527 494
Kapitał własny ogółem	708 083	705 577
Zobowiązania długoterminowe	258 110	348 416
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	255 780	346 528
Rezerwy	496	496
Pozostałe zobowiązania	1 834	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)	502 295	464 001
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	51 542	59 321
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	135 195	12 791
Krótkoterminowe kredyty odnawialne	-	-
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	27 071	128 160
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	8 279	5 404
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	286	184
Rozliczenia międzyokresowe	4 722	8 789
Otrzymane zaliczki	166 077	133 670
Rezerwy	109 122	115 682
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	502 295	464 001
Zobowiązania razem	760 405	812 417
SUMA PASYWÓW	1 468 488	1 517 994

3 Komentarz do Skonsolidowanego Sprawozdania

W roku 2017 roku przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Polnord wzrosły o 66,1% w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku i wyniosły 293.635 tys. zł. Na poziom osiągniętych przychodów wpływ miało przekazanie klientom 910 lokali w inwestycjach realizowanych przez spółki w 100% zależne od Polnord S.A. (w 2016 roku liczba lokali wydanych wyniosła 607 sztuk). Najwięcej lokali, bo aż 146, zostało przekazanych w inwestycji Śródmieście Wilanów bud. E. W inwestycji Brzozowy Zakątek (budynki A1 oraz A2) zostało przekazanych 180 lokali, w inwestycji Ku Słońcu III 137 lokali, a w inwestycji 2 Potoki w Trójmieście było to 69 lokali.

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/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności”, poniżej pozycji „zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej” i zostały opisane w akapicie poniżej.

W 2017 roku spółka dokonała aktualizacji wartości produkcji w toku, dotyczącej projektów Brzozowy Zakątek A4 oraz Ku Słońcu III bud.3 i 4, Neptun II etap Ib, Brama Sopocka I-III i City Park IV bud. A3 poprzez rozwiązanie odpisu na utratę wartości tych inwestycji na łączną kwotę 15.4 tys. zł wykazaną w kosztach własnych sprzedaży.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły 37.105 tys. zł i były wyższe o prawie 16% w porównaniu do 2016 roku. Koszty ogólnego zarządu spadły o 8%. Wzrost kosztów sprzedaży o ponad 105% związany jest ze znaczącym wzrostem sprzedaży ilości lokali w stosunku do roku ubiegłego.

W 2017 roku dokonano gruntownego przeglądu nieruchomości posiadanych przez spółkę. Bazując na wycenach niezależnych rzeczoznawców dokonano aktualizacji wartości wyceny nieruchomości inwestycyjnych poprzez dokonanie odpisu w łącznej kwocie 69.761 tys. zł. Największy wpływ na tą wartość miał spadek wartości nieruchomości pod Poznaniem w kwocie 75.607 tys. zł (odpis w koszty operacyjne) oraz przegląd pozostałych nieruchomości - odpis w wartości 14.720 tys. zł. Jednocześnie spółka dokonała aktualizacji wyceny budynków biurowych co skutkowało zwiększeniem ich wartości o 20.567 tys. zł. Było to spowodowane komercjalizacją obu budynków biurowych.

Pozostałe przychody operacyjne wyniosły w 2017 roku 95.099 tys. zł. Wpływ na tę pozycję miało ujęcie wyceny należności z tytułu wygranej sprawy sądowej dotyczącej odszkodowania za 10 ha terenów wydzielonych pod drogi publiczne. Wartość roszczenia ujętego w rachunku wyników na koniec 2017 roku wyniosła 90.791 tys. zł.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły w omawianym okresie 8.721 tys. zł. Na tą pozycję składały się głównie aktualizacje rezerwy na opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa – KOWR - następna prawny ANR (5.877 tys. zł).

Koszty finansowe w 2017 roku spadły w porównaniu do 2016 roku z 21.508 tys. zł do 20.238 tys. zł. Odsetki od zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji wyniosły 9.973 tys. zł w porównaniu do 10.475 tys. zł w analogicznym okresie poprzedniego roku. W kosztach finansowych uwzględniono także odpis na pożyczce udzielonej KB Dom Sp. z o.o. wraz z należnymi odsetkami w kwocie 2.674 tys. zł.

W pozycji „udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności” spółka na koniec roku wykazała stratę w wysokości 20.503 tys. zł. Wpływ na to miało całkowite spisanie wartości posiadanych udziałów KB DOM S.A. w kwocie 28.454 tys. zł. Spółka podjęła taką decyzję w związku ze złożeniem wniosku o wszczęcie postępowania sanacyjnego oraz wniosku o ogłoszenie upadłość w dniu 27 lutego 2018 roku przez Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.. W opisywanej pozycji uwzględniona została także Grupa Fadesa w kwocie 8.162 tys. zł. W ramach tej kwoty została uwzględniona wycena spółki zwiększająca wartość udziałów w Grupie Fadesa o kwotę 5.000 tys. zł. Ponadto na wyżej wspomnianą pozycję miały także wpływ Spółki w ramach inwestycji „Stacja Kazimierz”. Największy wpływ miała Spółka Stacja Kazimierz II Spółka z o. o. SK która wykazała 7.582 tys. zł zysku. Jednakże ze względu na wypłatę przez w/w Spółkę dywidendy w wysokości 13.000 tys. zł, w tym dla Polnord SA 6.493 tys. zł (kwota pokazana w przychodach finansowych) łączny udział Spółek w ramach inwestycji „Stacja Kazimierz” w omawianej pozycji wyniósł 376 tys. zł.

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 2017 rok nie była publikowana.

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

W okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. w Grupie Kapitałowej Polnord wystąpiły poniższe czynniki i zdarzenia (w szczególności o charakterze nietypowym), które mogłyby istotnie wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe.

W 2017 roku dokonano gruntownego przeglądu nieruchomości posiadanych przez spółkę. Bazując na wycenach niezależnych rzeczoznawców dokonano aktualizacji wartości wyceny nieruchomości inwestycyjnych poprzez dokonanie odpisu w łącznej kwocie 69.761 tys. zł. Największy wpływ na tą wartość miał spadek wartości nieruchomości pod Poznaniem w kwocie 75.607 tys. zł (odpis w koszty operacyjne) oraz przegląd pozostałych nieruchomości - odpis w wartości 14.720 tys. zł. Jednocześnie spółka dokonała aktualizacji wyceny budynków biurowych co skutkowało zwiększeniem ich wartości o 20.567 tys. zł. Było to spowodowane komercjalizacją obu budynków biurowych.

Ponadto po dniu bilansowym miały miejsce poniższe zdarzenia, które wpłynęły na wyniki finansowe GK Polnord w 2017r.

W związku z tym, że w dniu 27 lutego 2018 r. Spółka Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. złożyła wniosek o wszczęcie postępowania sanacyjnego oraz wniosek o ogłoszenie upadłość, Zarząd Polnord SA podjął decyzję o aktualizacji wyceny wartości aktywów finansowych Spółki związanych z KB Dom. Aktualizacją wartości objęte zostały m.in.:

- akcje spółki Korporacja Budowlana Dom SA w Kartoszynie w kwocie 28.454 tys. zł oraz
- pożyczka wraz z należnymi odsetkami na łączną kwotę 2.674 tys. zł, udzielona przez Polnord SA na rzecz spółki Korporacja Budowlana Dom Sp. z.o.o. w Kartoszynie.

W zakresie toczących się postępowań sądowych, w dniu 31 stycznia 2018r. odbyły się przed Najwyższym Sądem Administracyjnym rozprawy we wszystkich sprawach związanych z zapłatą przez m.st. Warszawę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkownika wieczystego działek wydzielonych pod drogi – tzw. roszczenie 10 H. NSA oddalił skargi kasacyjne Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, co powoduje zwrot całości sprawy do organu administracji.

W związku z tym Spółka w uzgodnieniu z audytorem postanowiła ująć w wynikach finansowych za 2017 rok kwoty z tytułu przyszłego odszkodowania, które spodziewa się uzyskać od Miasta Stołecznego Warszawy, z tytułu wygaśnięcia prawa użytkownika wieczystego działek przeznaczonych pod drogi, położonych w dzielnicy Wilanów w Warszawie. Wartość nieruchomości stanowiących podstawę do określenia wysokości odszkodowania została oszacowana przez niezależnego

renomowanego rzeczoznawcę majątkowego, a następnie w wyniku ustaleń z audytorem zdyskontowana do kwoty ok. 90,8 mln zł. Dokładny opis tej sprawy znajduje się w rozdziale IV.2 „Toczące się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej”

6 OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

Grupa Kapitałowa rozpoznaje przychód ze sprzedaży lokali zgodnie z MSR 18. Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów 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 2017R.

1.1 PUBLICZNY PROGRAM EMISJI OBLIGACJI

W okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. Spółka nie dokonywała publicznego programu emisji obligacji.

1.2 ISTOTNE UMOWY

- **Umowy na zakup/sprzedaż nieruchomości**

- ✓ W dniu 05.07.2017 r. – zawarcie umowy przeniesienia, na mocy której Polnord SA nabył prawa użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości gruntowych położonych w Gdańsku, dzielnica Stogi, o łącznej powierzchni 40.604 m².
- ✓ W dniu 31.10.2017r. Spółka zawarła warunkową umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku, dzielnica Stogi, o powierzchni 8 402 m². Przedmiotowa nieruchomość przylega bezpośrednio do zakupionych przez Spółkę nieruchomości, o których mowa powyżej.
- ✓ W dniu 06.11.2017r. Spółka podpisała ostateczną umowę sprzedaży 3 nieruchomości w Lublinie o łącznej powierzchni 18.631 m².
- ✓ W dniu 28.11.2017r. Spółka zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 0,1764 ha, zabudowanej budynkiem magazynowo - biurowym o powierzchni użytkowej 7.386,13m², położonej w Gdańsku przy ulicy Żabi Kruk. Zawarcie umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości uzależnione jest od spełnienia się warunków szczegółowo przewidzianych w w/w umowie, w tym w szczególności uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę planowanej przez Spółkę inwestycji oraz pod warunkiem nieskorzystania przez Prezydenta Miasta Gdańska z prawa pierwokupu Nieruchomości.
- ✓ W dniu 29.11.2017r. Spółka zawarła warunkową umowę nabycia niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 12.505,00 m², położonej przy ulicy Admiralskiej w Warszawie. W dniu 11.01.2018r. została zawarta umowa przeniesienia, w wyniku której Spółka nabyła wyżej opisaną nieruchomość.

- **Umowy emisji obligacji**

- ✓ W dniu 06.02.2017r. Spółka podjęła uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 20.000 sztuk obligacji na okaziciela serii NS7, o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 zł. W dniu 27.02.2017r. dokonany został przydział 14.743 sztuk trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii NS7 o łącznej wartości nominalnej 14.743.000 zł. W dniu 26.04.2017r. KDPW postanowił zarejestrować w depozycie papierów wartościowych 14.743 obligacji na okaziciela serii NS7 Spółki, o wartości nominalnej po 1.000 zł każda i oznaczył je kodem PLPOLND00217.

- ✓ W dniu 03.04.2017r. Spółka podjęła uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 5.257 sztuk obligacji na okaziciela serii NS8, o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 5.257.000 zł. W dniu 24.04.2017r. dokonany został przydział 5.257 sztuk trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii NS8 o łącznej wartości nominalnej 5.257.000 zł. W dniu 14.06.2017r. KDPW postanowił zarejestrować w depozycie papierów wartościowych 5.257 obligacji na okaziciela serii NS8 Spółki, o wartości nominalnej po 1.000 zł każda i oznaczył je kodem PLPOLND00225.
- ✓ W dniu 18.05.2017r. Spółka podjęła uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 5.201 sztuk obligacji na okaziciela serii NS9, o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 5.201.000 zł. W dniu 22.05.2017r. dokonany został przydział 5.201 sztuk trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii NS9 o łącznej wartości nominalnej 5.201.000 zł. W dniu 14.06.2017r. KDPW postanowił zarejestrować w depozycie papierów wartościowych 5.201 obligacji na okaziciela serii NS9 Spółki, o wartości nominalnej po 1.000 zł każda i oznaczył je kodem PLPOLND00233.
- ✓ W dniu 20.09.2017r. Spółka podjęła uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 18.000 sztuk obligacji na okaziciela serii NS10, o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 18.000.000 zł. W dniu 29.09.2017r. dokonany został przydział 18.000 sztuk trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii NS10 o łącznej wartości nominalnej 18.000.000 zł. W dniu 15.11.2017r. KDPW postanowił zarejestrować w depozycie papierów wartościowych 18.000 obligacji na okaziciela serii NS10 Spółki, o wartości nominalnej po 1.000 zł każda i oznaczył je kodem PLPOLND00241.

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

- ✓ W dniu 27.04.2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie wyboru spółki Deloitte Audyt Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Warszawie jako podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za I półrocze 2017r. i 2018r. oraz do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2017 oraz 2018. Rada Nadzorcza Polnord dokonała wyboru biegłego rewidenta zgodnie z § 16 ust. 3 pkt 9 Statutu Spółki. Umowa z biegłym rewidentem została zawarta na okres umożliwiający realizację czynności związanych z przeglądem oraz badaniem sprawozdań za wskazany okres.

1.3 ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI

W dniu 29.06.2017r. odbyło się ZWZ Spółki, które podjęło uchwały w następujących sprawach:

- ✓ zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2016 oraz sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2016,
- ✓ zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej POLNORD za rok 2016 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD za rok obrotowy 2016,
- ✓ zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki z działalności za rok 2016 wraz z oceną sytuacji Spółki,
- ✓ pokrycia straty netto za rok obrotowy 2016,
- ✓ udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za rok 2016,
- ✓ zmian w Statucie Spółki (zmiana siedziby) oraz przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 30/2017 w dniu 29.06.2017r.

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

Niżej wskazane postępowania są najistotniejszymi postępowaniami w grupie wierzycelności prowadzonymi przez Polnord SA lub spółki zależne. W okresie sprawozdawczym, tj. od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.12.2017 r. nie nastąpiły istotne zmiany w toczących się postępowaniach, których łączna wartość stanowiła co najmniej 10% kapitału własnego Spółki.

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	90,8 mln zł wykazane w należnościach długoterminowych*
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	

*Kwota odszkodowania została zdyskontowana w czasie

**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. Został wyznaczony kolejny termin rozprawy w przedmiotowej sprawie.

- **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. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego, który wyliczył szkodę (z uwzględnieniem hipotetycznych lokat bankowych) na kwotę ok. 10,5 mln. zł. Sąd postanowieniem z dnia 5 grudnia 2017r. zawiesił postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia decyzji administracyjnych. 19 grudnia 2017r. Polnord wniósł zażalenie na to postanowienie.

Postępowanie o zapłatę odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji, odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie jest w toku.

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

28 czerwca 2013 r. Polnord poprzez spółkę celową Surplus Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie (obecnie Polnord Inwestycje Sp. z o.o. w 100% zależną od Polnord), złożył do Prezydenta m.st. Warszawy wniosek, na podstawie przepisu art. 98 ust. 1 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o podjęcie rokowań w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za działki położone w Warszawie w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 10 ha wydzielone pod drogi publiczne („Działki”).

Łączna wysokość odszkodowania oszacowana została na 182,2 mln zł, zgodnie z wyceną przyjętą w operacie szacunkowym sporządzonym przez licencjonowanego rzeczoznawcę. Działki zostały wydzielone w drodze prawomocnych podziałowych decyzji administracyjnych pod drogi publiczne i w związku z tym ich własność przeszła na m. st. Warszawa („Miasto”) zgodnie z art. 98 ust. 1 u.g.n., co znajduje potwierdzenie w wyrokach: (i) Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21.12.2010 r. oraz (ii) Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 05.06.2012 r. zapadłych w analogicznych sprawach, które znajdują zastosowanie w przedmiotowym stanie faktycznym.

Działki zostały wymienione w przedwstępnej umowie darowizny z dnia 30.09.2008 r. z późniejszymi zmianami oraz umowie darowizny z dnia 18.12.2009 r. ale wobec wcześniejszego przejścia z mocy prawa własności na Miasto na zasadzie art. 98 ust. 1 u.g.n. w dniu uprawomocnienia się decyzji podziałowych, umowy te nie mogły odnieść skutków prawnych, gdyż już wcześniej własność działek przysługiwała Miastu z mocy prawa. Taki punkt widzenia wprost wynika ze wskazanych powyżej wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie i Naczelnego Sądu Administracyjnego, zgodnie z którymi własność działki przechodzi na Miasto z chwilą uprawomocnienia się decyzji podziałowych. Wskazać przy tym należy, iż brak skutków prawnych powyższych umów darowizny pozostaje bez wpływu na obowiązek odszkodowawczy Miasta zawarty w przepisie art. 98 ust. 3 u.g.n. Surplus Sp. z o.o. SKA jest uprawniona do wystąpienia z przedmiotowym wnioskiem, gdyż roszczenie o zapłatę odszkodowania zostało wniesione do Surplus Sp. z o.o. SKA przez Polnord oraz PD Development Sp. z o.o. na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 21.12.2012 r. Podwyższenie kapitału Surplus Sp. z o.o. SKA zostało wpisane prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 03.04.2013 r.

W związku z otrzymaniem przez Surplus Sp. z o.o. SKA pisma z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, w którym odmówiono podjęcia rokowań na podstawie wniosku Surplus Sp. z o.o. SKA z dnia 28.06.2013 roku, w dniu 19.09.2013 r. Surplus Sp. z o.o. SKA wniosła do Prezydenta m.st. Warszawy Wniosek o wydanie decyzji o przyznaniu odszkodowania z tytułu wygaśnięcia praw użytkowania wieczystego. W dniu 31.12.2013 roku Surplus Sp. z o.o. SKA sprzedała powyższą wierzytelność wobec Miasta do spółki 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (zależnej w 100% od Polnord SA), która to spółka przystąpiła do postępowania zainicjowanego przez Surplus Sp. z o.o. SKA.

Polnord złożył zażalenie na przewlekłe prowadzenie postępowania i niezafatwianie sprawy w terminie. W dniu 09.09.2014 r. Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzje odmawiające przyznania odszkodowania za wygaśnięcie 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: 09.10.2015r. oraz 16.01.2015r. 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. W dniu 31 stycznia 2018r. odbyły się przed Najwyższym Sądem Administracyjnym rozprawy we wszystkich sprawach. NSA oddalił skargi kasacyjne KOWR, co powoduje zwrot całości sprawy do organu administracji.

- **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 zasądzającej 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.

Proces jest w toku, stanowisko Spółki pozostaje bez zmian. Spółka oczekuje na termin rozprawy apelacyjnej.

- **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.

Sporządzono opinię biegłego. Postępowanie o ustalenie nieistnienia stosunku najmu i o zapłatę czynszu najmu jest w toku, aktualnie nie został jeszcze wyznaczony kolejny termin rozprawy.

- **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.

- **Spór z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa – KOWR (następna prawny ANR) o zapłatę podwyższonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego**

Spółki z Grupy są stroną w sporach sądowych z udziałem KOWR, związanych z użytkowaniem wieczystym nieruchomości gruntowych na terenie warszawskiego Wilanowa. Sprawy te są związane z wypowiedzeniami opłat rocznych dokonanych przez KOWR w 2003 roku wobec poprzednich użytkowników wieczystych oraz w 2007 roku, w 2011 roku oraz 2015 roku wobec Spółek z Grupy. W opinii Grupy wypowiedzenia dokonane przez ANR było nieskuteczne. KOWR, nie czekając na wynik postępowań aktualizacyjnych wystąpiła z pozwami o zapłatę. Dodatkowo KOWR wystąpiła przeciwko Spółce Polnord S.A. o zapłatę 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. 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 31.12.2017 r. utworzone były rezerwy w wysokości 66 554 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 40 609 tys. zł, co oznacza odpowiednio wzrost o 5 877 tys. zł i 4 506 tys. zł w porównaniu do stanu na 31.12.2016 r.

3 EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emisje akcji

W okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. Spółka nie wyemitowała żadnych akcji.

Emisje obligacji

W okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. Polnord SA wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 43.201 tys. zł:

Tabela 13. Obligacje wyemitowane przez Spółkę w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Emisje obligacji w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.			
Data Emisji	Data zapadalności	Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji/Oferujący
27.02.2017	27.02.2020	14.743	Noble Securities
24.04.2017	24.04.2020	5.257	Noble Securities
22.05.2017	22.05.2020	5.201	Noble Securities
29.09.2017	29.09.2020	18.000	Noble Securities
łącznie		43.201	

Wykup obligacji

W okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 88.450 tys. zł.

Tabela 14. Obligacje wykupione przez Spółkę w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Wykup obligacji w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.			
Data wykupu	Data zapadalności	Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji/Oferujący
11.02.2017	11.02.2017	50.000	Noble Securities
12.06.2017	12.06.2017	19.950	mBank
11.12.2017	11.12.2017	18.500	mBank

Łącznie

88.450

4 ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Na dzień 31.12.2017 r. stan zobowiązań Grupy przedstawiał się następująco:

- z tytułu wyemitowanych obligacji wraz z harmonogramem spłat:

Tabela 15. Zadłużenie z tytułu wyemitowanych przez Polnord SA obligacji

Data emisji	Oferujący	Zadłużenie na 31.12.2016	Wykup/emisja w 1-4Q 2017	Zadłużenie na 31.12.2017	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna)[mln zł]			Termin wykupu
		Wartość nominalna [mln zł]			2018	2019	2020	
2014-02-11	Noble	50	-50	0				2017-02-11
2014-06-12	mBank	19.950	-19.950	0				2017-06-12
2014-12-11	mBank	18.5	-18.5	0				2017-12-11
2015-01-27	Noble	10.5		10.5	10.5**			2018-01-27
2015-02-13	Noble	26.9		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
2017-02-27	Noble	-	14.743	14.743			14.743	2020-02-27
2017-04-24	Noble	-	5.257	5.257			5.257	2020-04-24
2017-05-22	Noble	-	5.201	5.201			5.201	2020-05-22
2017-09-29	Noble	-	18	18			18	2020-09-29
Razem		332.674	-45.249	287.425*	107.424	136.8	43.201	

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

** Emisja NS3 w kwocie 10.5 mln zł została wykupiona 27.01.2018r. zgodnie z terminem zapadalności.

*** Emisja NS2 w kwocie 26.9 mln zł została wykupiona 13.02.2018r. zgodnie z terminem zapadalności.

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

Tabela 16. Zestawienie kredytów Polnord SA oraz spółek w 100% zależnych

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit [mln zł]	Zadłużenie na 31.12.2017 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia) [mln zł]						Ostateczny termin spłaty
					1Q2018	2Q2018	3Q2018	4Q2018	2019	od 2020	
Polnord SA	BOŚ SA	odnawialny	50.000	27.250	0.0	0.0	27.25	0.0	0.0	0.0	2018-08-03
Polnord SA	Getin Noble Bank SA	w rach. bieżącym	40.000*	40.000	10.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.0	2018-12-20
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowany (B1)	37.275	37.275	0.9	0.7	0.7	0.7	3.1	31.2	2030-12-31
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	27.321	27.321	1.1	0.9	0.9	0.9	3.8	19.9	2025-04-30
Zadłużenie				131.846	11.984	11.543	38.796	11.555	6.900	51.068	

*W dniu 20/01/2018r. i 20/04/2018 Spółka Polnord SA dokonała spłaty po 10 mln zadłużenia zgodnie z harmonogramem. Na dzień publikacji skonsolidowanego raportu za 2017 rok aktualny limit wynosi 20 mln zł.

Zadłużenie brutto wskazane w bilansie sporządzonym na dzień 31.12.2017 r. wyniosło 418 047 tys. zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 337.154 tys. zł.

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

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. i Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o.) według stanu na dzień 31.12.2017 r., w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, wyniosła 64.596 tys. zł.

Na dzień 31.12.2017 r. Polnord SA nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. Spółki w 100% zależne od Polnord również nie posiadały na dzień 31.12.2017 r. czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne od Polnord.

Wartość czynnych poręczeń na dzień 31.12.2017 r. udzielonych przez spółki z Grupy, tj.:

- Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., Polnord Gdynia Brama Sopotcka Sp. z o.o., Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o., Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o., Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o., Polnord Sopot II Sp. z o.o. za zobowiązania kredytowe Polnord SA wyniosła 27.250 mln zł.

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

7 INFORMACJA O ZACIĄGNIĘTYCH, UDZIELONYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH POŻYCZEK

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

Poniższe zestawienie przedstawia zawarte umowy pożyczek w 2017 r., które nie podlegają włączeniom konsolidacyjnym:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data podpisania umowy	Data Aneksu w 2017r	Umowna data spłaty	Kwota pożyczki ogółem [tys. zł]	Oprocentowanie	Należności na dzień 31.12.2017 [tys. zł]
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	2017-01-05		2018-12-31	45	STAŁE	47.23
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	2017-01-11		2018-12-31	150	STAŁE	157.19
Polnord SA	Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.	2017-06-26		*21 dni od wypowiedzenia umowy	2 600	STAŁE	2673.94*
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	2017-06-29		2018-12-31	15	STAŁE	15.45
Polnord SA Finanse Spółka Jawna	Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	2017-07-05		2018-12-31	20	STAŁE	20.58

*W nawiązaniu do raportu bieżącego 15/2018r. Spółka dokonała aktualizacji wyceny wartości aktywów finansowych na wskazaną pożyczkę na kwotę 2.674 tys. zł.

Zarówno w roku 2017, 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 31.12.2017 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.

14 INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Do istotnych czynników ryzyka związanych z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym mogących mieć negatywny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Polnord należy zaliczyć m. in.:

- **ryzyko związane z nasileniem się konkurencji**

W związku z aktualnie realizowaną przez Grupę Polnord strategią, nakierowaną na rozwój działalności deweloperskiej, Grupa może napotkać znaczącą konkurencję ze strony innych deweloperów na poszczególnych etapach procesu inwestycyjnego, poczynając od identyfikacji i pozyskiwania odpowiednich gruntów, a kończąc na nadpodaży mieszkań i domów wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych projektów deweloperskich. Taka konkurencja może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

- **ryzyko zmiany przepisów prawnych oraz ich interpretacji i stosowania**

Częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa pociągają za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w jakim Spółka i Grupa prowadzą działalność. Szczególnie częstym zmianom ulegają przepisy oraz interpretacje przepisów podatkowych. Praktyka organów skarbowych, wydawane interpretacje podatkowe jak i orzecznictwo sądowe w tej dziedzinie, nie są jednolite. W przypadku przyjęcia przez organy podatkowe odmiennej niż interpretacja Spółki przepisów podatkowych, można liczyć się z negatywnymi konsekwencjami wpływającymi na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

- **ryzyko związane z działalnością deweloperską**

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Polnord wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania i budowy, a dodatkowo przepływy finansowe możliwe są często dopiero po upływie 15-18 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe takie projekty są ze swej istoty obarczone wieloma ryzykami. Ryzyka te to w szczególności: nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające koszty założone w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewyłączalność wykonawców lub podwykonawców, spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej, niewłaściwe poinstruowanie architekta o założeniach projektu, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń lub zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie któregokolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Kluczowym czynnikiem dla Spółek realizujących projekty deweloperskie, zapewniającym im rozwój oraz wysoki poziom marż, jest pozyskiwanie atrakcyjnych inwestycyjnie terenów pod budowę po konkurencyjnych cenach. Z uwagi na rosnącą konkurencję w branży Spółka może mieć utrudniony dostęp do takich gruntów, a tym samym może mieć to wpływ na dalszy rozwój Spółki i Grupy, a także na ich sytuację finansową oraz wyniki.

Pozyskując grunty pod nowe inwestycje, pomimo przeprowadzenia wcześniejszych analiz, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji oraz znacznie obniżające atrakcyjność kosztową gruntów. Może to mieć znaczący wpływ na koszty realizowanych projektów. Nie można również wykluczyć sytuacji, w której realizacja projektów ze względu na zidentyfikowane niesprzyjające czynniki będzie uniemożliwiona, co może mieć znaczący wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki i Grupy.

Aby efektywnie działać w branży deweloperskiej, niezbędne jest pozyskiwanie odpowiednich pozwoleń, zezwoleń lub zgód administracyjnych wymaganych dla celów realizacji projektów budowlanych. Istnieje ryzyko, iż brak możliwości pozyskania wspomnianych pozwoleń, zezwoleń lub zgód bądź też ich cofnięcie w trakcie trwania projektów może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia projektów deweloperskich, a tym samym może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

Podstawowym czynnikiem gwarantującym powodzenie realizacji inwestycji jest sprzedaż zrealizowanych projektów deweloperskich (mieszkań, domów) po zakładanej cenie, zapewniającej deweloperowi założoną marżę. Nie można wykluczyć, iż w przypadku załamania koniunktury na rynku nieruchomości Grupa Polnord nie będzie miała możliwości sprzedaży wszystkich realizowanych przez siebie inwestycji po atrakcyjnych cenach, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki i Grupy.

Typowe dla działalności deweloperskiej jest znaczne wykorzystanie finansowania dłużnego (kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne) w trakcie realizacji projektów, zwłaszcza jeśli chodzi o etapy przygotowania i budowy. Jeśli doszłoby do nieoczekiwanego załamania się koniunktury na rynku nieruchomości, ze względu na niezadowalający poziom cen bądź niewystarczający popyt na realizowane przez Spółkę i Grupę projekty, spłata odsetek oraz kapitału od zadłużenia, jak również wywiązywanie się z innych zobowiązań mogłyby być niemożliwe. W takiej sytuacji wierzyciele Spółki lub Grupy mogliby zażądać natychmiastowej spłaty zobowiązań, co wymusiłoby sprzedaż nieruchomości na znacznie gorszych warunkach niż oczekiwane, uwzględnione w projekcjach finansowych. Zjawisko to może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową i operacyjną, a także na wyniki finansowe Spółki oraz Grupy.

- **ryzyko związane z kosztami budowy**

Koszty projektów deweloperskich mogą ulegać zmianie z uwagi na:

- zmianę zakresu projektu deweloperskiego i zmiany w projekcie architektonicznym;
- wzrost cen materiałów budowlanych;
- wzrost kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników;
- brak wykwalifikowanych pracowników;
- niewykonanie prac budowlanych przez wykonawców w uzgodnionych terminach oraz niezachowanie standardu odpowiadającego wymogom Grupy.

Każdy wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektu deweloperskiego może niekorzystnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

- **ryzyko związane z roszczeniami wobec wykonawców**

Grupa zawiera i będzie zawierać umowy o budowę i realizację projektów deweloperskich. Zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania, w związku z realizacją projektów deweloperskich, mogą skutkować powstaniem roszczeń wobec nich z powodu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania takich zobowiązań. Wejście w spór z wykonawcami może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektów deweloperskich lub zwiększenia kosztów ich realizacji. Wykonawcy mogą również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń Grupy. Może to w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

- **ryzyko ekonomiczne i polityczne**

Grupa prowadzi swoją działalność przede wszystkim w Polsce, która uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych. Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, inflacji, bezrobocia, kursów walutowych czy wysokości stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania i domy, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej.

- **Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów Grupy do finansowania**

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe w dużej mierze uzależniony jest od dostępności kredytów i pożyczek przeznaczonych na finansowanie nabycia mieszkań i domów. Ewentualne podwyższenie stóp procentowych, pogorszenie się sytuacji ekonomicznej w Polsce lub ograniczenia administracyjne dotyczące możliwości udzielania przez banki kredytów i pożyczek mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a w związku z tym spadek zainteresowania projektami deweloperskimi Grupy, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy.

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

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące wydarzenia:

- W dniu 08.01.2018r. wpłynął do Polnord SA odpis pozwu o zapłatę wniesionego przez Capital Partners SA przeciwko pozwanym solidarnie: Spółce oraz SGB Bank SA, o którego wniesieniu do sądu informował Capital w raporcie bieżącym nr 36/2017 z dnia 21.12.2017r. Capital w pozwie domaga się zasądzenia od Pozwanych solidarnie na rzecz Capital kwoty w wysokości 9.462.423,99 zł wraz z odsetkami ustawowymi. W ocenie Spółki stawiane jej zarzuty są całkowicie bezpodstawne i chybione zarówno pod względem faktycznym jak i prawnym a Spółka w terminie wyznaczonym przez sąd wniosła odpowiedź na pozew, w której ustosunkowała się do wszystkich zarzutów Capital.
- W dniu 30.01.2018r. Polnord SA jako wspólnik posiadający 49,95 % w spółce Stacja Kazimierz III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k, udzielił zabezpieczeń pod dwie umowy kredytów inwestycyjnych, zawartych przez Stację Kazimierz III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k z Getin Noble Bank S.A. Celem pozyskanego finansowania jest częściowe sfinansowanie kosztów inwestycji „Stacja Kazimierz – budynek 4AB” oraz „Stacja Kazimierz – budynek 3” na nieruchomości w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza.
- W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 44/2015 z dnia 09.10.2015r oraz nr 46/2015 z dnia 16.10.2015r. w dniu 31.01.2018r. Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargi kasacyjne Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (następcy prawnego Agencji Nieruchomości Rolnych), z których wynikało, że Spółce nie przysługiwało odszkodowanie z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek przeznaczonych pod drogi, położonych w dzielnicy Wilanów w Warszawie i nakazał organowi wydanie merytorycznych decyzji w zakresie odszkodowania. Tym samym NSA utrzymał w mocy 3 wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego tj. wyrok z dnia 09.10.2015r. oraz dwa wyroki z dnia 16.10.2015r. Zapadłe w dniu 31.01.2018r. wyroki dotyczą odszkodowania za działki gruntu o łącznej powierzchni ponad 10 ha.
- W dniu 19.02.2018r. Zarząd Polnord SA podjął decyzję o rozpoczęciu przeglądu przez Spółkę potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem działalności Spółki. Decyzja ta była wynikiem oceny aktualnej sytuacji na rynku deweloperskim w Polsce, ujawnieniem nabycia istotnych pakietów akcji Spółki w grudniu 2017r. oraz ujawnieniem zwiększenia zainteresowania inwestorów podmiotami z branży

deweloperskiej. Przegląd ma na celu wybór najkorzystniejszego sposobu realizacji strategii długoterminowego rozwoju Spółki. Zarząd podjął decyzję o przystąpieniu do wyboru doradcy biznesowego do przeprowadzenia wybranego zakresu przeglądu opcji strategicznych.

- W dniu 02.03.2018r. Zarząd Polnord SA otrzymał od Spółki Polnord Apartamenty oświadczenia o odstąpieniu od umowy zawartej z Korporacją Budowlana Dom Sp. z o.o. na realizację robót budowlanych w charakterze generalnego wykonawcy dotyczącej inwestycji pod nazwą „Studio Morena” w Gdańsku. Ponadto w dniu 02.03.2018r. spółki zależne od Polnord SA złożyły również oświadczenia o częściowym odstąpieniu od umów zawartych z KB Dom na realizację robót budowlanych w charakterze generalnego wykonawcy, dotyczących następujących inwestycji: „Fotoplastykon Etap I” w Gdańsku, „Tęczowy Las II Budynek 7” oraz „Tęczowy Las II Budynek 8” w Bartągu, „Neptun II- Etap II budynek C.5-C.8, D3.4” w Ząbkach. Zostały także naliczone kary umowne z tytułu odstąpienia od umów w wysokości po 10% wartości danej umowy, wezwano KB Dom do ich zapłaty. Odstąpienie od w/w umów nastąpiło na skutek okoliczności leżących wyłącznie po stronie KB Dom polegających przede wszystkim na: i) zwłoce w realizacji robót w stosunku do terminów określonych w umowach, ii) konieczności zapłaty przez spółki zależne od Emitenta bezspornych należności na rzecz podwykonawców KB Dom, iii) wystąpieniu okoliczności obiektywnie uzasadniających obawę pogorszenia się sytuacji finansowej KB Dom skutkującej niemożnością wykonania przez niego umów zgodnie z ich postanowieniami.
- W dniu 02.03.2018r. spółki zależne od Polnord SA tj. Polnord Apartamenty, Polnord Olsztyn Tęczowy Las, Polnord Warszawa – Neptun Ząbki, zawarły ze spółką z Grupy Kapitałowej Polnord SA tj. SPV 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (w trakcie zmiany firmy na Polnord Construction Sp. z o.o.) umowy na generalne wykonawstwo, dotyczące następujących inwestycji: „Studio Morena” w Gdańsku, „Fotoplastykon Etap I” w Gdańsku, „Tęczowy Las II Budynek 7” oraz „Tęczowy Las II Budynek 8” w Bartągu, „Neptun II- Etap II budynek C.5-C.8, D3.4” w Ząbkach. Łączna wartość zawartych w/w umów wynosi ok. 146.844.130 zł netto (w tym kwota 81.827.748 zł na umowę dla inwestycji „Studio Morena” w Gdańsku). Łączny wymiar kar umownych dla każdej z umów nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia. Zapisy umów nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.
- W dniu 05.03.2018 r. Zarząd Polnord SA podjął uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 36.750 sztuk obligacji na okaziciela serii P, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 36.750.000 zł. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i równa stawce WIBOR3M powiększonej o marżę dla każdego okresu odsetkowego. Odsetki od Obligacji wypłacane są co 3 miesiące. Obligacje będą podlegać wykupowi w dniu 07.03.2021r. z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków finansowych na finansowanie nowych inwestycji Spółki oraz refinansowanie istniejącego zadłużenia Spółki.
- Działając zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW (Rozdział VI pkt. VI.R.3. w powiązaniu z Rozdziałem II pkt. II.Z.4.), Rada Nadzorcza Spółki Uchwałą Nr 6/2018 z dnia 27 marca 2018 r. powołała Komitet Nominacji i Wynagrodzeń.
- W dniu 11.04.2018r. Zarząd Polnord SA, działając na podstawie art. 399 § 1 w związku z art. 4021 i 4022 Kodeksu spółek handlowych oraz w związku z żądaniem akcjonariusza Spółki – Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie, złożonym w trybie art. 400 § 1 KSH, postanowił o zwołaniu na dzień 25 maja 2018 roku na godzinę 12.00 XXXIII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

V OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

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

W 2017 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 2017 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:

Spółka do dnia 18.04.2017r. nie stosowała „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” w zakresie 5 rekomendacji: II.R.3., III.R.1., IV.R.2., V.R.1., VI.R.1. oraz 11 zasad szczegółowych: I.Z.1.3., I.Z.1.7., I.Z.1.15., I.Z.1.16., I.Z.1.20., II.Z.1., II.Z.2., III.Z.2., III.Z.3., V.Z.6., VI.Z.4.

W dniu 18.04.2017 Spółka dokonała aktualizacji i nie stosowała „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” w zakresie 3 rekomendacji: IV.R.2., V.R.1., VI.R.1. oraz 5 zasad szczegółowych I.Z.1.15., I.Z.1.16., I.Z.1.20., V.Z.6., VI.Z.4.

W dniu 07.08.2017r. Spółka dokonała kolejnej aktualizacji, zgodnie z którą nie stosowała „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” w zakresie 3 rekomendacji: IV.R.2., V.R.1., VI.R.1. oraz 6 zasad szczegółowych: I.Z.1.15., I.Z.1.16., I.Z.1.20., II.Z.2., V.Z.6., VI.Z.4.

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

Zasada nie była stosowana do dnia 18.04.2017, obecnie jest stosowana.

Komentarz spółki: Aktualnie Zarząd Spółki składa się z 2 Członków Zarządu. 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 była stosowana do dnia 18.04.2017, obecnie 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. Rekomendacja nie była stosowana do dnia 18.04.2017, obecnie 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. (nie była stosowana do dnia 18.04.2017, obecnie jest stosowana)

Zasada jest stosowana.

Komentarz spółki: Aktualnie Zarząd Spółki składa się z 2 Członków Zarządu. 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. (od dnia 18.04.2017 zasada była stosowana, i następnie od dnia 07.08.2017 przestano ją stosować)

Zasada nie jest stosowana.

Komentarz spółki: Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki nie wymaga zgody rady nadzorczej Spółki. Osoby te mają zawarte ze Spółką umowy zawierające klauzule o zakazie konkurencji.

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. (nie była stosowana do dnia 18.04.2017, obecnie 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. (nie była stosowana do dnia 18.04.2017, obecnie 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. (nie była stosowana do dnia 18.04.2017, obecnie 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 Spółkę notowane są wyłącznie na rynku krajowym.

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. Członkowie Zarządu zawarli ze Spółką umowy o zakazie konkurencji, które zobowiązują ich do unikania

podejmowania aktywności zawodowej lub pozazawodowej, która mogłaby prowadzić do powstawania konfliktu interesów lub

wpływać negatywnie na jego reputację jako członka organu spółki.

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 wyłączania 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.

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. Jest przyjęty regulamin wynagradzania i premiovana dla kluczowych menadżerów.

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: Obecnie nie ma wprowadzonego programu motywacyjnego w Spółce.

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.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą:

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki 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.palnord.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 31.12.2017 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

Grzegorz Magdziarz
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Paweł Laskowski - Fabisiewicz
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Tomasz Damzyn
Członek Rady Nadzorczej

Michał Rokosz
Członek Rady Nadzorczej

Magdalena Szymczak
Członek Rady Nadzorczej

Marcin Mosz
Członek Rady Nadzorczej

Piotr Woźniak
Członek Rady Nadzorczej

Panowie Paweł Laskowski – Fabisiewicz oraz Piotr Woźniak złożyli oświadczenia o niezależności, w rozumieniu §13 ust. 3 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 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. miały miejsce następujące zmiany w Radzie Nadzorczej Spółki:

Data zdarzenia	Opis zdarzenia
09.05.2017r.	Rezygnacja z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki z przyczyn osobistych złożyła Pani Julia Walicka – Ostachowska. Rezygnacja Pani Julii Walickiej - Ostachowskiej została złożona ze skutkiem na dzień odbycia XXVI Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.
28.06.2017r.	Rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki złożył Pan Marek Dietl.
29.06.2017r.	XXVI Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało wyboru Pana Michała Rokosza oraz Pana Eryka Karskiego do Rady Nadzorczej Spółki na obecną wspólną trzyletnią kadencję.
27.11.2017r.	Rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki złożyli Pan Dawid Czcibor oraz Maciej Stradomski
28.11.2017r.	Rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki złożył Pan Łukasz Adamczyk
29.11.2017r.	Rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki złożyła Pani Agata Gola
30.11.2017r.	XXXII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odwołało trzech członków Rady Nadzorczej tj. Pana Jerzego Bartosiewicza, Eryka Karskiego oraz Michała Rokosza.
30.11.2017r.	XXVI Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało wyboru Pana Tomasz Damzyna, Pawła Laskowskiego – Fabisiewicza, Grzegorza Magdziarza, Marcina Mosza, Michała Rokosza, Piotra Woźniaka oraz Pani Magdaleny Szymczak do Rady Nadzorczej Spółki obecnej kadencji

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

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

Na dzień 31.12.2017 Spółka nie posiadała wybranego komitetu audytu. Rada Nadzorcza w dniu 16.01.2018r. powołała Komitet Audytu w następującym składzie:

- Tomasz Damzyn – Przewodniczący;
- Piotr Woźniak – Wiceprzewodniczący;
- Magdalena Szymczak – Członek.

Członkami Komitetu Audytu spełniającymi warunki niezależności oraz dodatkowe wymogi wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 jest Pan Piotr Woźniak

W 2017 r. skład Komitetu Audytu zmienił się w następujący sposób:

Data	Opis zdarzenia	Imię i Nazwisko
27.11.2017	Złożenie rezygnacji z Rady Nadzorczej	Maciej Stradomski
29.11.2017	Złożenie rezygnacji z Rady Nadzorczej	Agata Gola
30.11.2017	Odwołanie z Rady Nadzorczej	Eryk Karski

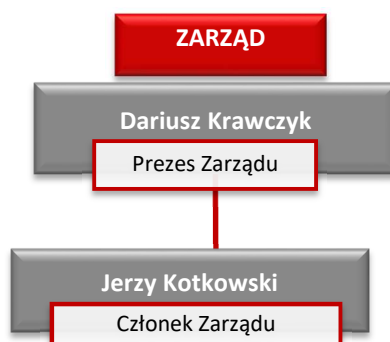
Zakres działania Komitetu obejmuje doradztwo oraz wykonywanie czynności opiniodawczych w zakresie kompetencji Rady Nadzorczej, w odniesieniu do określonych poniżej dziedzin funkcjonowania Spółki oraz – o ile zezwalają na to obowiązujące przepisy prawa – Grupy Kapitałowej Polnord:

- 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**Zarząd Polnord SA**

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2017 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 29.06.2017 r.

W okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. miały miejsce następujące zmiany w zarządzie Polnord S.A.:

Data zdarzenia	Opis zdarzenia
27.04.2017r.	W dniu 27 kwietnia 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki, w związku z upływem dotychczasowej kadencji Zarządu, podjęła uchwałę, na mocy której ustaliła, że w skład Zarządu Spółki na kolejną wspólną trzyletnią kadencję w latach 2017-2020 wchodzić będzie dwóch członków, z których jeden pełnił będzie funkcję Prezesa Zarządu. Rada Nadzorcza powołała Pana Dariusza Krawczyka na Prezesa Zarządu Spółki na kolejną wspólną trzyletnią kadencję w latach 2017-2020. Ponadto Rada Nadzorcza, zgodnie z §10 ust 2 Statutu Spółki powołała Pana Jerzego Kotkowskiego na Członka Zarządu na kolejną wspólną trzyletnią kadencję w latach 2017-2020. Powyższe uchwały Rady Nadzorczej weszły w życie z chwilą zakończenia XXVI Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia 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 27 kwietnia 2017r. powołała Zarząd Spółki w składzie 2 osób, na kolejną wspólną trzyletnią kadencję.

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

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

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

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

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

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

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

- Wyodrębnienie organizacyjne i finansowe prowadzonych projektów deweloperskich poprzez zakładanie spółek celowych;
- Ujednolicenie Polityki Rachunkowości, zasad sprawozdawczości i ewidencji księgowej w ramach Grupy Kapitałowej;
- Stosowanie usystematyzowanego modelu raportowania finansowego dla potrzeb zewnętrznych i wewnętrznych;
- Jasny podział obowiązków i kompetencji służb finansowych oraz kierownictwa średniego i wyższego szczebla;
- Cykliczność i formalizację procesu weryfikacji założeń budżetowych oraz prognoz finansowych;
- Poddawanie sprawozdań finansowych 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 błędu oraz wiarygodności sporządzanych sprawozdań finansowych kluczową rolę w Grupie Kapitałowej pełni Dział Kontrolingu Spółki, który przy współpracy kierownictwa średniego i wyższego szczebla Spółki oraz organów spółek z Grupy Kapitałowej dokonuje weryfikacji, uzgodnienia i konsolidacji podstawowych danych finansowych na temat prowadzonych w Grupie Kapitałowej inwestycji deweloperskich.

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

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

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

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 31.12.2017 r. akcje Polnord SA uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Tabela 6. Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 31.12.2017 r.*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	3.687.508	7.375.016	11.28%
Murapol SA	3.227.000	6.454.000	9.87%
Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne SA	2.499.850	4.999.700	7.65%
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%
Briarwood Capital Partners LP	1.634.941	3.269.882	5.00%
Pozostali akcjonariusze łącznie	14.782.787	29.565.574	45.21%
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 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Akcjonariatu Spółki.

Data zawiadomienia Spółki	Nazwa podmiotu zawiadamiającego	Treść zawiadomienia
03.03.2017 r.	Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne SA	<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek transakcji nabycia w dniu 27.02.2017r. akcji Spółki, rozliczonej w dniu 01.03.2017r.</p> <p>Przed zmianą udziału, Fundusz na dzień 27.02.2017r. posiadał 1.629.095 akcji, stanowiących 4,98 % udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 4,98 % ogólnej liczby głosów w Spółce.</p> <p>Według stanu na dzień 01.03.2017r. Fundusz posiadał 2.499.850 akcji, stanowiących 7,65% kapitału zakładowego Spółki oraz 7,65% ogólnej liczby głosów w Spółce.</p>
13.03.2017 r.	Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	<p><i>Przekroczenie progu 10% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło na skutek rozliczenia w dniu 09.03.2017 r. nabycia 420.000 akcji Spółki, dokonanych w transakcjach zwykłych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA w dniu 07.03.2017r.</p> <p>Przed zmianą udziału, Fundusze TFI PZU posiadały łącznie 3.267.508 akcji, stanowiących 9,99% kapitału zakładowego Spółki oraz 9,99% ogólnej liczby głosów w Spółce.</p> <p>Według stanu na dzień 09.03.2017, Fundusze TFI PZU posiadają łącznie 3.687.508 akcji, stanowiących 11,28% kapitału zakładowego Spółki oraz 11,28% ogólnej liczby głosów w Spółce.</p>
22.12.2017 r.	Murapol SA	<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>W dniu 22.12.2017 Murapol SA nabył łącznie 1.630.000 akcji Spółki, na podstawie umów sprzedaży, zawartych z Trigon XVI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Trigon XXI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty oraz Trigon Infinity Akcji Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, poza rynkiem giełdowym.</p> <p>Murapol SA przed Transakcją posiadał 1.597.000 akcji Spółki, które stanowiły 4,88% kapitału zakładowego Spółki. Natomiast po rozliczeniu Transakcji Murapol SA posiada łącznie 3.227.000 akcji, stanowiących 9,87% kapitału zakładowego Spółki.</p>

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

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.

Spółka nie wprowadziła żadnych ograniczeń w zakresie wykonywania prawa głosu.

10. ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI

Zmiana Statutu Spółki następuje zgodnie z art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 22 ust. 1 pkt. 6 Statutu Spółki w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki. Zarząd Spółki na co najmniej 26 dni przed odbyciem się Walnego Zgromadzenia Spółki, w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia dokonany zgodnie z art. 402 § 1 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.

11. POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI

W Spółce nie została opracowana polityka różnorodności w odniesieniu do jej organów zarządzających i nadzorczych. Zgodnie ze Statutem Spółki kluczowe decyzje kadrowe w odniesieniu do władz Spółki podejmuje Walne Zgromadzenie oraz Rada Nadzorcza. Spółka jako kryterium wyboru członków poszczególnych organów zarządzających i nadzorczych kieruje się kwalifikacjami oraz merytorycznym przygotowaniem osoby kandydującej do pełnienia określonej funkcji.

W skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki wchodzi członkowie z wykształceniem w zakresie prawa, ekonomii oraz różnorodnym doświadczeniem zawodowym. Na dzień 31 grudnia 2017r. w skład Zarządu wchodziło 2 mężczyzn, natomiast w skład Rady Nadzorczej wchodziła 1 kobieta i 6 mężczyzn, w przedziale wiekowym od 30 do 52 lat. Informacje dotyczące danych osób zasiadających w organach Spółki są publikowane w stosownych raportach bieżących informujących o wyborze organów oraz na stronie internetowej Spółki.

Ponadto w dniu 30 listopada 2017r. Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:

I. W sprawie trybu wyboru Członków Zarządu Spółki:

1. Członkowie Zarządu Spółki są powoływani przez Radę Nadzorczą po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, którego celem jest sprawdzenie i ocena kwalifikacji kandydatów oraz wyłonienie najlepszego kandydata na Członka Zarządu Spółki.
2. W ramach postępowania kwalifikacyjnego, o którym mowa w ust.1, Rada Nadzorcza jest zobowiązana zapewnić otwartość, przejrzystość oraz rzetelność prowadzonego postępowania kwalifikacyjnego, gwarantującego wybór najbardziej odpowiedniego z punktu widzenia interesów Spółki Członka Zarządu.
3. Rada Nadzorcza, w drodze uchwały, określi szczegółowe zasady przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego, o którym mowa w ust. 1, mając na uwadze konieczność zapewnienia celów, o których mowa w ust. 1 i 2.

II. W sprawie wymogów dla kandydatów na Członków Zarządu Spółki:

Kandydatem na członka zarządu Spółki:

- 1) może być osoba, która spełnia łącznie następujące warunki:
 - a) posiada wykształcenie wyższe lub wykształcenie wyższe uzyskane za granicą uznane w Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) posiada co najmniej 5-letni okres zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, powołania, wyboru,

mianowania, spółdzielczej umowy o pracę, lub świadczenia usług na podstawie innej umowy lub wykonywania działalności gospodarczej na własny rachunek,

c) posiada co najmniej 3-letnie doświadczenie na stanowiskach kierowniczych lub samodzielnych albo wynikające z prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek,

d) spełnia inne niż wymienione w lit. a-c wymogi określone w przepisach odrębnych, a w szczególności nie narusza ograniczeń lub zakazów zajmowania stanowiska członka organu zarządzającego w spółkach handlowych;

2) nie może być osoba, która spełnia przynajmniej jeden z poniższych warunków:

a) pełni funkcję społecznego współpracownika albo jest zatrudniona w biurze poselskim, senatorskim, poselsko-senatorskim lub biurze posła do Parlamentu Europejskiego na podstawie umowy o pracę lub świadczy pracę na podstawie umowy zlecenia lub innej umowy o podobnym charakterze,

b) wchodzi w skład organu partii politycznej reprezentującego partię polityczną na zewnątrz oraz uprawnionego do zaciągania zobowiązań,

c) jest zatrudniona przez partię polityczną na podstawie umowy o pracę lub świadczy pracę na podstawie umowy zlecenia lub innej umowy o podobnym charakterze,

d) pełni funkcję z wyboru w zakładowej organizacji związkowej lub zakładowej organizacji związkowej spółki z grupy kapitałowej,

e) jej aktywność społeczna lub zarobkowa rodzi konflikt interesów wobec działalności Spółki”.

III. W sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej Spółki:

§ 1

1. Ustala się miesięczne wynagrodzenie brutto członków Rady Nadzorczej Spółki w wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

2. Dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej podwyższa się o 20% miesięczne wynagrodzenie określone w ust. 1.

3. Dla Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej podwyższa się o 10% miesięczne wynagrodzenie określone w ust. 1.

4. Dla członków Komitetu Audytu ustala się dodatkowe miesięczne wynagrodzenie brutto w wysokości 30% wynagrodzenia określonego w ust. 1.

§ 2

wypłaty wynagrodzenia, o którym mowa w § 1, zastosowanie mają następujące zasady:

1) w przypadku pełnienia funkcji przez okres krótszy niż miesiąc, wynagrodzenie będzie przysługiwało za ten okres i zostanie ono obliczone proporcjonalnie do liczby dni pełnienia funkcji w miesiącu, z zastrzeżeniem pkt 2);

2) wynagrodzenie nie będzie przysługiwało za miesiąc, w którym członek Rady Nadzorczej nie był obecny na żadnym z prawidłowo zwołanych posiedzeń Rady Nadzorczej i jego nieobecność nie została uznana przez Radę Nadzorczą za usprawiedliwioną;

3) wynagrodzenie będzie wypłacane w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, za który wynagrodzenie przysługuje;

4) zapisy pkt 1)-3) powyżej stosuje się odpowiednio do wynagrodzenia dodatkowego za pełnienie funkcji w Komitecie Audytu.

Niezależnie od wynagrodzenia, o którym mowa w § 1 członkom Rady Nadzorczej Spółki przysługuje zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu.

Spółka wypracowała zasady, które wspierają przeciwdziałanie dyskryminacji, sprzyjając równocześnie zwiększaniu różnorodności szczególnie w obszarze płci, kierunków wykształcenia, wieku, doświadczenia zawodowego w odniesieniu do kluczowych menadżerów oraz pracowników Spółki, wierząc, że przekłada się to na efektywność pracy i tym samym rozwój Spółki.

Podstawą zarządzania różnorodnością w Spółce jest stworzenie równych szans w dostępie do rozwoju zawodowego i awansu wśród zatrudnianych osób.

Kwestie związane z zarządzaniem różnorodnością uregulowane są w poniższych dokumentach obowiązujących w Spółce:

- a. Regulamin Pracy obowiązujący w Spółce,
- b. wewnętrzne procedury określające zasady prowadzenia rekrutacji,
- c. wewnętrzne zasady określające reguły udzielania wsparcia pracownikom w trudnych sytuacjach życiowych,
- d. regulaminy wynagrodzeń i premiowania, dostępu do szkoleń,
- e. polityka antymobbingowa, wprowadzenie cyklicznej edukacji na temat przeciwdziałania dyskryminacji i mobbingowi, w celu podnoszenia świadomości i wiedzy na ten temat poprzez szkolenia i działania skierowane odpowiednio do wszystkich osób zatrudnionych, w tym w szczególności do kadry zarządzającej; powołanie zespołu koordynującego przeciwdziałanie dyskryminacji i mobbingowi w miejscu pracy.

Dariusz Krawczyk

Jerzy Kotkowski

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

C. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

SPIS TREŚCI

C. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ	66
I. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	69
II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	70
III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	71
IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	73
V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	74
VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	75
1. INFORMACJE OGÓLNE	75
2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	75
3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	78
4. ISTOTNE WARTOŚCI <i>OPARTE</i> NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	78
5. PODSTAWA <i>SPORZĄDZENIA</i> SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	80
6. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	84
7. ZMIANA SZACUNKÓW	84
8. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	85
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	100
10. PRZYCHODY I KOSZTY	101
11. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	104
12. PODATEK DOCHODOWY	104
13. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS	106
14. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	106
15. INNE CAŁKOWITE DOCHODY	107
16. DYWIDENDY WYPŁACONE	108
17. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	108
18. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	111
19. AKTYWA NIEMATERIALNE	113
20. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	114
21. POŻYCZKI UDZIELONE	119
22. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)	119
23. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	120
24. ZAPASY	120
25. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	121
26. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	122
27. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	122
28. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE	122
29. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, POŻYCZKI I OBLIGACJE	125
30. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	130

31.	REZERWY	131
32.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)	131
33.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	132
34.	ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	132
35.	SPRAWY SĄDOWE.....	132
36.	ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE	136
37.	GWARANCJE I PORĘCZENIA	137
38.	INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	137
39.	INSTRUMENTY FINANSOWE.....	139
40.	CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	140
41.	RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM.....	145
42.	STRUKTURA ZATRUDNIENIA	146
43.	WYNAGRODZENIE AUDYTORA	146
44.	ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	147

**D. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2017**

ROKU **149**

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

151

**F. SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU**

153

I. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przychody ze sprzedaży	10.1	293 635	176 745
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		278 860	164 006
od jednostek powiązanych			
Przychody ze sprzedaży usług		6 204	3 829
od jednostek powiązanych		5 005	2 714
Przychody z wynajmu		8 571	8 910
od jednostek powiązanych		131	72
Koszt własny sprzedaży	10.2	(249 711)	(132 465)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		43 925	44 280
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych			
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	10.4	(71 346)	(12 561)
Koszty sprzedaży		(13 820)	(6 721)
Koszty ogólnego zarządu		(23 285)	(25 327)
Pozostałe przychody operacyjne	10.5	95 099	1 548
Pozostałe koszty operacyjne	10.6	(8 721)	(27 554)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		21 852	(26 335)
Przychody finansowe	10.7	20 115	6 095
Koszty finansowe	10.8	(20 238)	(21 508)
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności		(20 503)	17 099
Zysk (strata) brutto		1 225	(24 650)
Podatek dochodowy	12	2 087	7 720
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		3 312	(16 929)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto za rok obrotowy		3 312	(16 929)
Przypisany:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		3 312	(16 929)
Akcjonariuszom mniejszościowym			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 127	32 663 103
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 127	32 663 103
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	14	0.10	(0.52)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	14	0.10	(0.52)
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	14	0.10	(0.52)
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	14	0.10	(0.52)

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za okres od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	3 312	(16 929)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	3 312	(16 929)
Inne całkowite dochody:	344	(770)
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:	344	(770)
Różnice kursowe z przeliczenia	344	(770)
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:	-	-
Całkowity dochód za okres	3 656	(17 700)

III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

na dzień 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
AKTYWA			
Aktywa trwałe		727 144	703 019
Rzeczowe aktywa trwałe	17	9 202	8 130
Nieruchomości inwestycyjne	18	382 682	450 522
Aktywa niematerialne	19	368	211
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	20	98 743	100 528
Wartość firmy		16	16
Należności długoterminowe	23	187 927	98 080
Pozostałe aktywa finansowe	22	94	88
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12	48 112	45 444
Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)		732 663	807 984
Zapasy	24	570 688	606 309
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	25	26 931	22 812
Pożyczki udzielone	21	1 948	22 889
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		9 791	6 203
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 363	4 181
Rozliczenia międzyokresowe		1 205	2 070
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	119 736	143 520
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		8 681	6 992
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	27	741 344	814 975
SUMA AKTYWÓW		1 468 488	1 517 994

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS), CD. na dzień 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
PASYWA			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		708 083	705 577
Kapitał podstawowy	28.1	65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		936 835	974 670
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(8 777)	(9 121)
Pozostałe kapitały rezerwowe	28.2	204 772	202 136
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(490 133)	(527 494)
Kapitał własny ogółem		708 083	705 577
Zobowiązania długoterminowe		258 110	348 416
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	29	255 780	346 528
Rezerwy	31	496	496
Pozostałe zobowiązania		1 834	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)		502 295	464 001
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32	51 542	59 321
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	29	135 195	12 791
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	29	27 071	128 160
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	32	8 279	5 404
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	32	286	184
Rozliczenia międzyokresowe	32	4 722	8 789
Otrzymane zaliczki		166 077	133 670
Rezerwy	31	109 122	115 682
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		502 295	464 001
Zobowiązania razem		760 405	812 417
SUMA PASYWÓW		1 468 488	1 517 994

IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)	1 225	(24 650)
Korekty o pozycje:	53 764	38 838
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	20 503	(17 099)
Amortyzacja	1 116	1 102
Odsetki i dywidendy, netto	8 262	10 700
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	67 780	8 884
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	(97 445)	13 643
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	34 305	(63 926)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	28 284	53 653
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(3 511)	5 431
Zmiana stanu rezerw	(6 560)	27 274
Podatek dochodowy zapłacony	1 114	(981)
Pozostałe	(84)	156
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	54 989	14 188
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	36 868	59 198
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	60	210
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	713
Dywidendy otrzymane	13 287	-
Odsetki otrzymane	1 904	14 041
Spłata udzielonych pożyczek	21 618	44 234
Wydatki	(21 558)	(12 017)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	(559)	(1 538)
Nabycie aktywów finansowych	-	(129)
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	(19 868)	-
Udzielenie pożyczek	(1 130)	(10 350)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	15 310	47 181
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	106 547	104 305
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	541
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	56 351	13 570
Wpływy z tytułu emisji obligacji	48 792	90 194
Pozostałe	1 404	-
Wydatki	(200 630)	(82 531)
Spłata pożyczek/kredytów	(80 267)	(19 099)
Wykup obligacji	(95 079)	(39 561)
Odsetki zapłacone	(25 284)	(23 727)
Pozostałe	-	(143)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(94 082)	21 774
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(23 783)	83 143
Środki pieniężne w drodze	()	6 629
Środki pieniężne na początek okresu	143 520	53 747
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	119 736	143 520
O ograniczonej możliwości dysponowania*	38 843	7 751

* środki na Miezkaniowym Rachunku Powierniczym oraz Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych

V. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

za okres od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.12.2017 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 01.01.2016	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
Na dzień 01.01.2017	65 386	974 670	(9 121)	202 136	(527 494)	705 577	-	705 577
Wynik roku	-	-	-	-	3 312	3 312	-	3 312
Inne całkowite dochody	-	-	344	-	-	344	-	344
Całkowite dochody ogółem	-	-	344	-	3 312	3 656	-	3 656
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty emisji akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego	-	(37 835)	-	3 785	34 050	-	-	-
Opcje menedżerskie	-	-	-	(1 148)	-	(1 148)	-	(1 148)
Na dzień 31.12.2017	65 386	936 835	(8 777)	204 772	(490 133)	708 083		708 083

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 31.12.2017 r. i obejmuje okres od 01.01.2017 do 31.12.2017r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2016 r. oraz za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 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	02-972 Warszawa, ul. Adama Branickiego 15
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 31.12.2017 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 31.12.2017 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
Haffnera Park sp. z o.o.	Gdańsk	5.000	100%	Pełna
Haffnera Apart 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	18.774.888	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	34,65%	Praw własności

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

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

Na dzień 31.12.2017 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 2017 r. zostały szczegółowo opisane w tabeli poniżej:

2.2. Zmiany w powiązaniach organizacyjno-kapitałowych Grupy Kapitałowej Polnord

W okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno - kapitałowych:

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Stacja Kazimierz II 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.

Zwiększenie stanu posiadanych akcji

Korporacja Budowlana DOM SA	Zwiększenie stanu posiadania jest wynikiem przejęcia na własność przedmiotu zabezpieczenia w postaci 290 000 akcji spółki KB Dom w trybie art. 22 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów. Transakcja odbyła się poza rynkiem regulowanym GPW w drodze czynności prawnej za pośrednictwem domów maklerskich.
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	W dniu 03.04.2017r. postanowiono podnieść wartość wkładów wspólników MS Waryński oraz Polnord SA do kwoty 12.604.863,10 zł. Podwyższenie wkładu ze strony MS Waryński odbyło się wkładem niepieniężnym w postaci udziału w gruncie, zaś w przypadku Polnord SA wkładem pieniężnym.
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	W dniu 27.07.2017r. Spółka Stacja Kazimierz spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie na mocy uchwały z dnia 04.07.2017r. w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę za rok obrotowy 2016, dokonała wypłaty dywidendy w wysokości 13.600.000 zł do podziału pomiędzy wspólników stosownie do ich udziału w zysku zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki.
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	W dniu 26.09.2017r. postanowiono podnieść wartość wkładów wspólników MS Waryński oraz Polnord SA do kwoty 18.744.887,52 zł. Podwyższenie wkładu ze strony MS Waryński odbyło się wkładem niepieniężnym w postaci udziału w gruncie, zaś w przypadku Polnord SA wkładem pieniężnym.
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SK	W dniu 10.11.2017r. Spółka Stacja Kazimierz II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie na mocy uchwały z dnia 10.11.2017r. w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę za rok obrotowy 2017, dokonała wypłaty zaliczki na poczet dywidendy w wysokości 13.000.000 zł do podziału pomiędzy wspólników stosownie do ich udziału w zysku zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki.

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany:

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	W dniu 19.02.2018r. został sporządzony i podpisany Plan Połączenia przez spółki: Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. jako spółka przejmująca oraz Stacja Kazimierz Sp. z o.o., Stacja Kazimierz II Sp. z o.o., Stacja Kazimierz I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA i Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. – jako spółki przejmowane („Plan Połączenia”), na podstawie którego Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. w trybie art. 492 § 1 pkt. 1 ksh przejmie majątek wszystkich spółek przejmowanych w zamian za udziały w spółce przejmującej wydane wspólnikom spółek przejmowanych. Plan Połączenia został złożony do Sądu rejestrowego każdej z łączących się spółek. Plan Połączenia został poddany badaniu przez biegłego rewidenta wyznaczonego przez Sąd rejestrowy w dniu 8.03.2018r.
SPV 1 Sp. z o.o.	W dniu 1.03.2018r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników „SPV 1” Sp. z o.o. podjęło uchwałę o zmianie umowy spółki w zakresie zmiany firmy spółki na Polnord Construction Sp. z o.o., zmiany PKD oraz zmiany w zakresie organów spółki – powołanie Rady Nadzorczej spółki. Przedmiotowe zmiany umowy spółki staną się skuteczne wraz z konstytutywnym wpisem tych zmian do KRS przez Sąd rejestrowy zgodnie z wnioskiem spółki złożonym do Sądu w dniu 9.03.2018r.

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 27.04.2018 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 31.12.2016 r. zmiany szacunków zostały opisane w notce 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 pozwanym w szeregu postępowań sądowych. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające;
- **Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych** (Nota nr 18) jest 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.
- **Wartość godziwa tzw. sprawy 10H (Nota nr 10.5)**
W zakresie toczących się postępowań sądowych, w dniu 31 stycznia 2018r. odbyły się przed Najwyższym Sędem Administracyjnym rozprawy we wszystkich sprawach związanych z zapłatą przez m.st. Warszawę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek wydzielonych pod drogi – tzw. roszczenie 10 H. NSA oddalił skargi kasacyjne Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, co powoduje zwrot całości sprawy do organu administracji.

W związku z tym Spółka postanowiła ująć w wynikach finansowych za 2017 rok kwoty z tytułu przyszłego odszkodowania, które spodziewa się uzyskać od Miasta Stołecznego Warszawy, z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek przeznaczonych pod drogi, położonych w dzielnicy Wilanów w Warszawie. Wartość nieruchomości stanowiących podstawę do określenia wysokości odszkodowania została oszacowana przez niezależnego renomowanego rzeczoznawcę majątkowego, a następnie zdyskontowana do kwoty ok. 90,8 mln zł.

4.2.3 Ustalenie czy Polnord S.A. kontroluje spółkę Korporacja Budowlana Dom S.A.

Przesłanki kontroli w niektórych aspektach nie są jednoznaczne i w związku z tym ustalenie stopnia wpływu Polnord S.A. na KB Dom S.A. wymaga dokonania osądu w obszarze prawa do samodzielnego kierowania KB Dom S.A.. Według Zarządu kluczowa jest ocena realnej możliwości obecności innych akcjonariuszy na WZA tj. ocena realnej możliwości aby inni akcjonariusze byli obecni na WZA aby być w stanie przegłosować Polnord S.A.. Na bazie wszystkich dostępnych faktów i okoliczności, w ocenie Zarządu, występuje realna możliwość aby wystarczająca ilość innych akcjonariuszy (freefloat) była obecna na WZA, aby łącznie z większymi akcjonariuszami (tj. posiadającymi powyżej 5% głosów) posiadać większość głosów obecnych i być w stanie przegłosować Polnord. W związku z powyższym w ocenie Zarządu, Polnord nie kontroluje KB Dom S.A. lecz posiada znaczący wpływ, gdyż nie spełniony jest warunek samodzielnego kierowania (władzy) nad KB Dom S.A..

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 31.12.2017 roku są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31.12.2016 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 przyjęte przez Unię Europejską.

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 2017 rok.

Następujące zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2017 rok:

- Zmiany do MSR 12 „Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikających z nierozliczonych strat podatkowych” (opublikowano dnia 19 stycznia 2016 roku) - ich celem jest doprecyzowanie wymogów w zakresie ujmowania aktywów z tytułu podatku odroczonego dotyczących dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej,
- Zmiany do MSR 7 „Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji” (opublikowano dnia 29 stycznia 2016 roku) – ich celem jest zwiększenie zakresu informacji przekazywanej odbiorcom sprawozdania finansowego w zakresie działalności finansowej jednostki poprzez dodatkowe ujawniania zmian wartości bilansowej zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki,
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2014-2016). W dniu 8 grudnia 2016 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących 3 standardów:
 - MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy” - na skutek zmiany usunięto krótkoterminowe zwolnienie dotyczące przepisów przejściowych dla MSSF 7, MSR 19 oraz MSSF 10. Przepisy przejściowe dotyczyły okresów sprawozdawczych, które minęły i nie mają już zastosowania,
 - MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” - Zmiana wyjaśnia, że wymogi MSSF 12 w zakresie ujawnień, za wyjątkiem sumarycznych informacji finansowych określonych w MSSF 12 par. B17, mają zastosowanie także do udziałów w jednostkach zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży,
 - MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - standard zezwala jednostkom takim jak venture capital, fundusze inwestycyjne, fundusze powiernicze na wycenę ich udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy

Wyżej wymienione zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja nie miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Grupy za 2017 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 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 MSSF1 oraz MSR 28 – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku 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, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- 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. 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 dotychczasowe regulacje dotyczące ujęcia księgowego leasingu przez leasingodawcę. Ten standard nie został jeszcze zatwierdzony przez UE,
- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,

- 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,
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- KIMSF 23 „Niepewność związana z ujemowaniem podatku dochodowego” (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

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.

Spółka postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych nowych standardów, zmian do istniejących standardów oraz interpretacji

W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 15 „Umowy z klientami” Zarząd przeprowadził analizę wpływu standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz zakres informacji prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Analiza obejmowała przede wszystkim moment rozpoznania przychodu ze sprzedaży produktów, w tym przede wszystkim mieszkań, lokali usługowych oraz miejsc parkingowych. Na podstawie przeprowadzonych analiz, w ocenie Zarządu zmiany nie będą miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 9 „Instrumenty Finansowe”, w ocenie Zarządu będą one miały wpływ na wycenę należności, środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz krótkoterminowych aktywów finansowych. Na podstawie przeprowadzonych analiz, w ocenie Zarządu zmiany nie będą miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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	31.12.2017	31.12.2016
USD	3,4813	4.1793
EUR	4,1709	4.4240
RUB	0,0604	0.0680

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysku i strat

Waluta	01.01.2017 – 31.12.2017	01.01.2016 – 31.12.2016
USD	3,7439	3.9680
EUR	4,2447	4.3757
RUB	0,0644	0.0598

WYBRANE DANE FINANSOWE - SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody ze sprzedaży	293 635	176 745	69 177	40 393
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	43 925	44 280	10 348	10 120
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	21 852	(26 335)	5 148	(6 019)
Zysk (strata) brutto	1 225	(24 650)	289	(5 633)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 312	(16 929)	780	(3 869)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	3 312	(16 929)	780	(3 869)
BILANS	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Kapitał własny	708 083	705 577	169 767	159 488
Zobowiązania długoterminowe	258 110	348 416	61 884	78 756
Zobowiązania krótkoterminowe	502 295	464 001	120 428	104 883
Aktywa trwałe	727 144	703 018	174 337	158 910
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	741 344	814 976	177 742	184 216
Suma aktywów	1 468 488	1 517 994	352 079	343 127

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.

Spółka zawiązuje rezerwy na ewentualne zobowiązania wobec KOWR bazując na opiniach prawnych. Na 31.12.2017 r. utworzone były rezerwy w wysokości 66 554 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 40 609 tys. zł, co oznacza odpowiednio wzrost o 5 877 tys. zł i 4 506 tys. zł w porównaniu do stanu na 31.12.2016 r.

Grupa dokonała przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych i aktywów dostępnych do sprzedaży na łączną kwotę (69 761) tys. zł.

Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) Zarząd Polnord S.A. na dzień 31 grudnia 2017 przeprowadził analizę przesłanek trwałej utraty wartości i test na trwałą utratę wartości udziałów w inwestycji w grupie KB Dom poprzez porównanie wartości bilansowej aktywów do wartości użytkowej. Na podstawie tej analizy Zarząd podjął decyzję o dokonaniu aktualizacji wartości posiadanych udziałów na pełną kwotę tj. (28.454) tys. zł. Dodatkowo dokonano odpisu aktualizującego udzielonej pożyczki wraz z należnymi odsetkami na łączną kwotę (2.674) tys. zł. Podstawą dokonania powyższych odpisów było złożenie przez Korporacja Budowlana Dom Sp. z.o.o. wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego i wniosku o ogłoszenie upadłości Korporacja Budowlana Dom Sp. z.o.o.

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 Warszawie, przy ulicy Adama Branickiego 15.

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 31.12.2017 r. oraz dnia 31.12.2016 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 jednolitej 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 ujmuje się jako zmianę szacunków. Rzeczowe aktywa trwałe są poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Odpis amortyzacyjny ujmuje się w zysku lub stracie w ciężar tej kategorii kosztów, która odpowiada funkcji danego składnika aktywów trwałych.

Okresy ekonomicznej użyteczności środków trwałych 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 rezerwowy z aktualizacji wyceny poprzez inne całkowite dochody.

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

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

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako:

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

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

Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeżeli:

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

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

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wykazywane w wartości godziwej, a wszelkie zyski lub straty z tytułu przeszacowania 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 łączyć 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 skonsolidowanym 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 odroczony 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 tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z rezerwami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy 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 trwale przeznaczone do zbycia

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

Aktywa 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 2017 i 2016 roku Grupa nie osiągnęła przychodów z działalności kontynuowanej poza granicami Polski.

Grupa prezentuje następujące segmenty działalności:

- a. Działalność Deweloperska zawierająca sprzedaż gruntów, mieszkań, lokali i miejsc garażowych
- 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 2017 i 2016.

Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 lub na dzień 31.12.2017	Działalność kontynuowana			Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
Przychody				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	274 997	8 571	10 068	293 635
Przychody segmentu ogółem	274 997	8 571	10 068	293 635
Wynik				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	34 369	4 541	5 015	43 925
Zysk (strata) netto za rok obrotowy z działalności kontynuowanej				3 312
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa segmentu	464 952	144 224	859 312	1 468 488
Aktywa ogółem	464 952	144 224	859 312	1 468 488
Zobowiązania i rezerwy segmentu	213 428	83 948	463 028	760 405
Zobowiązania nieprzypisane			708 083	708 083
Kapitały własne				
Zobowiązania i kapitały ogółem	213 428	83 948	1 171 112	1 468 488

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			705 577	705 577
Kapitały własne				
Zobowiązania i kapitały ogółem	195 618	101 818	1 220 559	1 517 994

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 01.01.2017 do 31.12.2017	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych	273 960	163 573
Sprzedaż działek - grunty	4 900	410
Wynajem	8 571	8 910

Inne	6 204	3 852
Przychody operacyjne, ogółem	293 635	176 745

Grupa w roku 2017 i 2016 nie dokonywała jednorazowych transakcji sprzedaży o wartości przekraczającej 10% przychodów operacyjnych.

10.2. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Amortyzacja	1 116	1 102
Zużycie materiałów i energii	1 846	2 135
Usługi obce	224 604	201 785
Podatki i opłaty	3 064	2 235
Wynagrodzenia	12 572	9 997
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 018	1 572
Pozostałe koszty rodzajowe	13 925	8 597
Koszty według rodzaju, razem	259 145	227 423
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	22 241	(65 330)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(13 820)	(6 721)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(23 285)	(25 327)
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	244 281	130 045
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 430	2 420
Koszt własny sprzedaży	249 711	132 465

W latach 2017 i 2016 największym dostawcą robót budowlano-montażowych dla Grupy Kapitałowej Polnord była Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Kartoszynie.

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 2017 i 2016 Grupa nie dokonała odpisu aktualizującego wartość aktywów trwałych i aktywów niematerialnych.

10.4. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych

Wynik z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych wyniósł w 2017 r. (71.371) tys. zł, a w 2016 r., (12.561) 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 01.01.2017 do 31.12.2017	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Rozwiązanie rezerw	300	1 148
Pozostałe, w tym:	94 799	400
– spisane zobowiązania	406	4
– kary i odszkodowania	90 497	256

– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 539	-
– inne	1 357	140
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	95 099	1 548

Szczegółowy opis sprawy tzw. 10H z której wynika przychód z tytułu odszkodowania znajduje się w nocie 4.2.2 oraz w nocie 35 dotyczącej opisu spraw sądowych.

10.6. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Utworzenie rezerw	4 019	24 717
Pozostałe, w tym:	4 702	2 837
– Koszty postępowania spornego	1 116	536
– Należności nieściągalne	94	343
– Opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości dla nieruchomości inwestycyjnych	1 373	1 512
– Inne	2 129	446
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	8 721	27 554

10.7. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Przychody z tytułu odsetek bankowych i handlowych	828	546
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	1 331	3 677
Prowizje od wierzytelności	2 878	-
Dywidendy	13 287	-
Inne	1 791	1 871
Przychody finansowe ogółem	20 115	6 095

10.8. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	9 973	10 475
Odsetki od innych zobowiązań	100	5 741
Prowizje bankowe oraz prowizje od gwarancji bankowych	2 818	431
Rezerwy na odsetki od sporu z ANR	3 693	4 022
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	2 375	-
Inne	1 278	822
Koszty finansowe ogółem	20 238	21 508

10.9. Wynik ze zbycia/okazyjnego nabycia jednostki zależnej

W 2017 oraz 2016 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 01.01.2017 do 31.12.2017	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	14 590	11 570
Wynagrodzenia	12 572	9 997
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 018	1 572
Razem	14 590	11 570

12. PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 31.12.2017 r. oraz za okres porównawczy zakończony dnia 31.12.2016 r. przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Główne składniki obciążenia podatkowego		
Rachunek zysków i strat:		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(581)	(25)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	3 183
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	2 668	4 562
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	2 087	7 720
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym		
Odroczony podatek dochodowy		
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-
Obciążenie podatkowe wykazane w kapitale własnym	-	-

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 31.12.2017 r. i 31.12.2016 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 01.01.2017 do 31.12.2017	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	1 225	(24 650)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem z działalności zaniechanej	-	-

Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem	1 225	(24 650)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	233	4 683
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	3 183
Niejęte/spisane straty podatkowe	(2 950)	(1 273)
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	28 248	(6 325)
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(17 533)	2 780
Różnica stawek podatkowych innych krajów	-	-
Pozostałe	(5 911)	4 672
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	2 087	7 720
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	2 087	7 720
Podatek dochodowy przypisany działalności zaniechanej	-	-
Razem	2 087	7 720

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:

Odroczony podatek dochodowy - Bilans

Stan na 31.12.2017

Stan na 31.12.2016

Wyszczególnienie [tys. zł]		
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Odsetki naliczone - niezapłacone	-	3 645
Odszkodowania	17 250	-
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	23	33
Wycena nieruchomości	6 032	17 764
Pozostałe	-	1 220
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	23 306	22 662
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	20 587	14 841
Odsetki naliczone - niezapłacone	3 363	2 265
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	27 380	27 899
Wycena aktywów	13 407	17 045
Odpisy aktualizujące	4 347	-
Pozostałe	2 334	6 056
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	71 418	68 106
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	48 112	45 444

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 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Środki trwale wniesione do Funduszu	-	-
Pożyczki udzielone pracownikom	9	1
Środki pieniężne	5	3
Zobowiązania z tytułu Funduszu	(10)	(4)
Saldo po skompensowaniu	4	-
Odpisy na Fundusz w okresie obrotowym	98	73

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 2017 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 01.01.2017 do 31.12.2017	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Zysk (strata) netto za okres	3 312	(16 929)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	0	0
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	3 312	(16 929)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 693 127	32 663 103
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0.10	(0.52)
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)	0.10	(0.52)

Zysk na akcję - rozwodniony	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Zysk (strata) netto za okres	3 312	(16 929)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	0	0
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	3 312	(16 929)
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje		
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	3 312	(16 929)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	0	0
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	3 312	(16 929)
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 693 127	32 663 103
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0.10	(0.52)
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)	0.10	(0.52)

15. INNE CAŁKOWITE DOCHODY

Ujawnienie kwot podatku dochodowego odnoszących się do każdego składnika innych całkowitych dochodów	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017			Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016		
	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu
Wyszczególnienie [tys. zł]						
Różnice kursowe z przeliczenia	344	-	344	(770)	-	(770)

Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	344	-	344	(770)	-	(770)

16. DYWIDENDY WYPŁACONE

W 2017 roku nie miała miejsca wypłata dywidendy.

Zarząd będzie rekomendował przeniesienie zysku Spółki za rok 2017 na kapitał zapasowy.

17. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych użytkowanych na dzień 31.12.2017 r. na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosiła 774 tys. zł. (na dzień 31.12.2016 r. – 625 tys. zł.)

Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2017	-	5 322	2133	2 021	2 574		12 049
Zwiększenia stanu		1 520	223	422	28	17	2 210
Zakup			223		28	17	268
Leasing				422			422
Nabycie jednostki zależnej							
Przeniesienie		1 520					1 520
Różnice kursowe							
Zmniejszenie stanu				(136)	(19)		(155)
Sprzedaż							
Likwidacja				(136)	(19)		(155)
Inne							
Wartość brutto na dzień 31.12.2017	-	6 842	2 356	2 307	2 583	17	14 104
Umorzenie na dzień 01.01.2017	-	(114)	(1 773)	(417)	(1 615)		(3 919)
Zwiększenia stanu		(337)	(432)	(236)	(59)		(1 065)
Amortyzacja za okres		(337)	(432)	(236)	(59)		(1 065)
Inne							
Zmniejszenie stanu				60	21		81
Sprzedaż							
Likwidacja				60	19		79
Inne					3		3
Umorzenie na dzień 31.12.2017		(451)	(2 205)	(593)	(1 653)	0	(4 903)
Odpisy aktualizujące 01.01.2017	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące 31.12.2017	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 01.01.2017	-	5 208	360	1 604	959	0	8 130
Wartość netto na dzień 31.12.2017	-	6 391	151	1 714	930	17	9 202

**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

18. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Bilans otwarcia	450 522	517 038
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	3 170	0
Aktualizacja wyceny	0	0
Reklasyfikacja do zapasów i rzeczowych aktywów trwałych*	0	(53 956)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat	(71 346)	(12 561)
Bilans zamknięcia	382 682	450 522

Nieruchomości inwestycyjne	Poziom 3	Wartość godziwa na dzień 31.12.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Nieruchomości komercyjne - Kraj	138 288	138 288
Nieruchomości inwestycyjne - Kraj	244 394	244 394
Razem	382 682	382 682
	Poziom 3	Wartość godziwa na dzień 31.12.2016
Nieruchomości komercyjne - Kraj	107 422	107 422
Nieruchomości inwestycyjne - Kraj	343 100	343 100
Razem	450 522	450 522

Na potrzeby sprawozdania 2017 Spółka przy pomocy trzech niezależnych rzeczoznawców dokonała wycen nieruchomości inwestycyjnych. Spółka postanowiła jako wartości końcowe przyjąć średnią z trzech przedstawionych wycen dla każdej z nieruchomości inwestycyjnej. Zarząd Spółki zweryfikował otrzymane wyceny.

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 31.12.2017	Biurowiec B1*	Biurowiec B3	Razem nieruchomości komercyjne
Stopa dyskontowa	7.25 – 8.5%	7.5 – 8.5%	-
Okres prognozy w latach	10	10	-
Wartość godziwa	61 922	76 366	138 288

* część nieruchomości inwestycyjnej w postaci Biurowca B1 6.768 tys. zł została reklasyfikowana do Rzeczowych aktywów trwałych ze względu na wykorzystanie jej przez spółkę Polnord.

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 31.12.2017	Metoda wyceny	Dane wejściowe	Zakres (średnia)
Działki w Warszawie (Wilanów)	181 646	Podjęcie porównawcze	Cena działek podobnych	445,20 -1094,77 (786,61)
Działki podmiejskie (woj. Pomorskie i Mazowieckie)	16 675	Podjęcie porównawcze	Cena działek podobnych	21,71 – 145,53 (46,29)
Działki podmiejskie (woj. Wielkopolskie)	52 841	Podjęcie porównawcze	Cena działek podobnych	103,55 – 111,17 (106,92)

Wyszczególnienie [tys. zł]	Wartość godziwa na 31.12.2016	Metoda wyceny	Dane wejściowe	Zakres (średnia ważona)
Działki w Warszawie (Wilanów)	198 444	Podjęcie porównawcze	Cena działek podobnych	487,61 -1800,8 (894.84)
Działki podmiejskie (woj. Pomorskie i Mazowieckie)	16 207	Podjęcie porównawcze	Współczynnik korygujący* Cena działek podobnych	0,64 - 1,82 (0.84) 18,87 - 147,97 (45,46)
Działki podmiejskie (woj. Wielkopolskie)	128 449	Podjęcie porównawcze	Współczynnik korygujący* Cena działek podobnych	0,49 - 1,78 (0,67) 120 - 350,74 (253,76)
			Współczynnik korygujący*	0,73 - 1,22 (1,05)

*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 392.397 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2016 r. 395.439 tys. zł.

Wysokość przychodów z czynszów wygenerowanych przez nieruchomości inwestycyjne wynosiła odpowiednio w latach 2017 i 2016 odpowiednio: 8.571 tys. zł i 8.910 tys. zł.

19. AKTYWA NIEMATERIALNE

Aktywa niematerialne w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017	Patenty i licencje	Oprogramo- wanie	Wartości niematerialne w budowie	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 01.01.2017	278	1 342	13	168	1 788
Zwiększenia stanu	38	187			225
Zakup	38	187	0	0	225
Zmniejszenie stanu	0	0	0	0	0
Wartość brutto na dzień 31.12.2017	316	1 529		168	2 013
Umorzenie na dzień 01.01.2017	(200)	(1 260)	(13)	(117)	(1 591)
Zwiększenia stanu	(28)	(22)	0	(18)	(68)
Amortyzacja za okres	(28)	(22)	0	(18)	(68)
Inne	0	0	0	0	()
Zmniejszenie stanu					
Umorzenie na dzień 31.12.2017	(228)	(1 282)	(13)	(135)	(1 645)
Odpisy aktualizujące 01.01.2017	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące 31.12.2017	0	0	0	0	0
Wartość netto na dzień 01.01.2017	78	81	0	51	211
Wartość netto na dzień 31.12.2017	89	246	0	33	368

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

Na dzień 31.12.2017 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; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Aleje Jerozolimskie nr 94, 00-807 Warszawa),
- **Osiedle Innova Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Aleje Jerozolimskie nr 94, 00-807 Warszawa),
- **FPP OSIEDLE MODERNO Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Aleje Jerozolimskie nr 94, 00-807 Warszawa)
- **Semeko Aquasfera Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Tatrzańska nr 10, 81-313 Gdynia),
- **Stacja Kazimierz Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa)
- **Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa),
- **Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – Al. Gen. Wł. Sikorskiego nr 11, 02-758 Warszawa),
- **Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa),
- **Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa)
- **Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SKA** z dn. 10.01.2017 przekształcenie w SK (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – Al. Gen. Wł. Sikorskiego nr 11, 02-758 Warszawa)
- **Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa)
- **Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa)

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

Spółka, której głównym aktywem pracującym jest spółka Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., która prowadzi działalność Generalnego Wykonawcy oraz posiada zakład produkcyjny prefabrykatów w Kartoszyńcu (woj. pomorskie). Polnord posiada w spółce Korporacja Budowlana Dom SA 34,65% 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 2017	Stacja Kazimierz I	Stacja Kazimierz I	Stacja Kazimierz	Stacja Kazimierz	Semeko Aquasfera	GK Fadesa Polnord Polska	GK Korporacja Budowlana Dom SA	Stacja Kazimierz II	Stacja Kazimierz II	Stacja Kazimierz III	Stacja Kazimierz III	Stan na 31.12.2017
	Sp. z o.o.	Sp. z o.o. SKA	Sp. z o.o.	Sp. z o.o. SKA	Sp. z o.o.	Sp. z o.o.		Sp. z o.o.	Sp. z o.o. SKA	Sp. z o.o.	Sp. z o.o. SK	
Wyszczególnienie [tys. zł]												
Aktywa trwałe (długoterminowe)	1	0	1	213	267	3 399	102 490	1	7	0	0	106 380
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	2 085	50	31	3 601	39 535	167 529	33 016	43	15 688	47	57 853	319 478
Zobowiązania długoterminowe (-)	-1 405	-121	0	0	-1 924	-3 370	-8 945	-157	0	0	-1 800	-17 722
Zobowiązania krótkoterminowe (-)	-1 181	-1	-228	-47	-316	-14 637	84 978	-14	-1 039	-96	-20 737	46 681
Razem aktywa netto	-501	-72	-196	3 767	37 562	152 921	211 540	-128	14 655	-49	35 316	454 817
Udział w aktywach netto (%)	50%	50%	50%	50%	50%	49%	34,65%	50%	50%	50%	50%	
Udział w aktywach netto (zł)	-250	-36	-98	1 884	18 781	74 931	73 299	-64	7 328	-24	17 658	
Udziały i akcje we wspólnych przedsięwzięciach	-250	-37	-98	1 536	10 975	61 854	0	-64	7 219	-25	17 614	
Przychody ze sprzedaży	3 267	0	0	2 181	14 545	84 410	107 019	0	50 496	0	132	262 049
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-172	-21	-36	945	51	6 420	-41 999	-47	15 483	-55	-2 261	-21 692
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej												
Inne całkowite dochody												
Całkowity dochód	-172	-21	-36	945	51	6 420	-41 999	-47	15 483	-55	-2 261	-21 692
Otrzymane dywidendy				13 287								13 287

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)
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												

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

Wycena Grupy Fadesa

Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) Zarząd Polnord S.A. na dzień 31 grudnia 2017 przeprowadził analizę przesłanek trwałej utraty wartości i test na trwałą utratę 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)) - 8,0%
- b) Przyszłe wyniki Grupy Fadesa

W modelu wyceny Zarząd wykorzystał 5cioletnią perspektywę budżetową, nie uwzględniając wartości rezydualnej, ponieważ na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego ostateczna wersja strategii rozwoju Grupy Fadesa nie została finalnie przepracowana przez organy zarządcze i nadzorcze Grupy Fadesa.

Na podstawie tej analizy Spółka dokonała odwrócenia odpisu aktualizującego wartość tej inwestycji, podnosząc jej wartość o 5 mln zł.

Wycena Grupy KB Dom

Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) Zarząd Polnord S.A. na dzień 31 grudnia 2017 przeprowadził analizę przesłanek trwałej utraty wartości i test na trwałą utratę wartości udziałów w inwestycji w grupie KB Dom poprzez porównanie wartości bilansowej aktywów do wartości użytkowej. Na podstawie tej analizy Zarząd podjął decyzję o dokonaniu aktualizacji wartości posiadanych udziałów na pełną kwotę tj. 28.454 tys. zł. Podstawą dokonania powyższych odpisów było złożenie przez Korporacja Budowlana Dom Sp. z.o.o. wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego i wniosku o ogłoszenie upadłości Korporacja Budowlana Dom Sp. z.o.o.

21. POŻYCZKI UDZIELONE

Pożyczki udzielone	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Pożyczki udzielone	1 948	22 889
Razem pożyczki udzielone	1 948	22 889

Pozycja pożyczki udzielone dotyczy pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom.

22. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)

Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Akcje/ Udziały w spółkach nienotowanych na giełdzie	34	34
Inne	60	54
Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	94	88

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 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Roszczenia wobec MPWIK	69 742	69 742
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy	90 791	-
Pozostałe	27 394	28 338
Razem należności długoterminowe	187 927	98 080

Szczegółowy opis sprawy tzw 10H znajduje się w nocie 4.2.2 oraz w nocie 35 dotyczącej opisu spraw sądowych.

24. ZAPASY

Zapasy	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Materiały (według ceny nabycia)	4	21
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	211 429	372 348
Produkcja w toku (według wartości netto możliwej do odzyskania)	193 000	340 445
Produkty gotowe:	167 485	66 924
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	184 703	100 002
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	167 485	66 924
Towary	201 313	198 919
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	240 810	236 512
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	201 313	198 919
Zaliczki na dostawy	8 886	0
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	570 688	606 309

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 183.577 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2016 r. 182.304 tys. zł.

Koszty zapasów ujęte w kosztach bieżącego okresu obrachunkowego wynosiły 249.711 tys. zł (132.465 tys. zł za rok 2016).

Zapasy brutto i odpis aktualizujący	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Materiały		
Wartość brutto	4	268
Odpis aktualizujący	-	(247)
Produkcja w toku		
Wartość brutto	211 429	372 348
Odpis aktualizujący	(18 429)	(31 903)
Produkty gotowe:		
Wartość brutto	184 978	100 002
Odpis aktualizujący	(17 493)	(33 078)
Towary		
Wartość brutto	240 810	236 512
Odpis aktualizujący	(39 497)	(37 593)
Zaliczki na dostawy	8 886	-
Zapasy ogółem netto	570 688	606 309

Odpisy aktualizujące wartość zapasów	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Wartość odpisu aktualizującego na BO	102 821	125 909
Utworzenie	-	20 251
Rozwiązanie	(8 524)	(16 752)
Wykorzystanie	(18 878)	(21 870)
Reklasyfikacja	-	(4 717)
Wartość odpisu aktualizującego na BZ	75 419	102 821

Dokonane odpisy 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 powiązanymi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Należności od jednostek powiązanych, w tym:	2 744	1 904
- Należności z tytułu dostaw i usług,	1 875	1 368
- Dochodzone na drodze sądowej	1	-
- Inne	868	536
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	24 187	20 908
- Należności z tytułu dostaw i usług	23 430	20 513
- Dochodzone na drodze sądowej	-	-
- Inne	757	395
Należności budżetowe	-1	-
Należności ogółem (netto)	26 931	22 812
Odpis aktualizujący należności	(34 159)	(43 240)
Należności brutto	61 091	66 052

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 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Środki pieniężne w banku i w kasie	76 410	89 994
Środki pieniężne w drodze	317	6 629
Ekwiwalenty środków pieniężnych w postaci jednostek uczestnictwa	12 362	2 253
Lokaty krótkoterminowe	30 647	44 644
Razem	119 736	143 520

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Środki pieniężne w banku i w kasie	76 410	89 994
Środki pieniężne w drodze	317	6 629
Ekwiwalenty środków pieniężnych w postaci jednostek uczestnictwa	12 362	2 253
Lokaty krótkoterminowe	30 647	44 644
Razem	119 736	143 520
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem	119 736	143 520

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowią środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych oraz na zakładowym funduszu świadczeń socjalnych i wynoszą 38 843 kPLN.

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 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
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	120
Razem	65 386	65 386

Na dzień 31.12.2017 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 31.12.2017 r. został przedstawiony w tabeli poniżej:

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)</i>	3.687.508	7.375.016	11.28%
<i>Murapol SA</i>	3.227.000	6.454.000	9.87%
<i>Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne SA</i>	2.499.850	4.999.700	7.65%
<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>Briarwood Capital Partners LP</i>	1.634.941	3.269.882	5.00%
<i>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	14.782.787	29.565.574	45.21%
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 31.12.2016 r.	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału /głosów
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	2.428.258	4.856.516	7,43%
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA	2.345.893	4.691.786	7,18%
Bank Gospodarstwa Krajowego	2.086.890	4.173.780	6,38%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	1.818.437	3.636.874	5,56%
Briarwood Capital Partners LP	1.634.941	3.269.882	5,00%
Pozostali akcjonariusze łącznie	22.378.708	44.757.416	68,45%
Ogółem	32.693.127	65.386.254	100,00%

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

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

28.2. Pozostałe kapitały rezerwowe

Pozostałe kapitały rezerwowe

Na dzień 01.01.2017	202 136
Inne całkowite dochody netto:	0
Pozostałe	2 636
Pozostałe	2 636
Na dzień 31.12.2017	204 772

Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Kapitały rezerwowy	Razem
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 odroczony 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 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Obligacje	108 547	88 363
Kredyty bankowe i pożyczki	53 719	52 588
Razem kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe	162 266	140 951
DŁUGOTERMINOWE		
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Obligacje	177 863	242 474
Kredyty bankowe i pożyczki:	77 917	104 053
Razem kredyty, pożyczki i obligacje długoterminowe	255 780	346 528

Wykaz kredytów na dzień 31.12.2017

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	39 969	20 000	WIBOR 3M + marża	2018-12-20	- hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych - weksel własny in blanco - poręczenie
Polnord SA	BANK OCHRONY ŚRODOWISKA SA	50 000	PLN	27 367	27 367	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	37 275	2 996	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	27 321	3 652	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
Koszty rozliczane w czasie				(296)	(296)			
Razem		219 733		131 636	53 719			

Wykaz obligacji na dzień 31.12.2017

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 NS3	10 500 000	PLN	10 765	10 765	WIBOR 3M + marża	2018-01-27	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS2	26 889 000	PLN	27 093	27 093	WIBOR 3M + marża	2018-02-13	hipoteka na zapasach
Obligacje publiczne M1	50 000 000	PLN	50 005	50 005	WIBOR 3M + marża	2018-06-30	brak
Obligacje zwykłe MB2	20 024 000	PLN	20 476	20 476	WIBOR 6M + marża	2018-07-30	brak
Obligacje zwykłe serii O	20 000 000	PLN	20 268	268	WIBOR 3M + marża	2019-07-27	brak
Obligacje zwykłe serii D	60 000 000	PLN	60 103	103	WIBOR 6M + marża	2019-12-18	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS4	30 000 000	PLN	30 052	52	WIBOR 3M + marża	2019-12-20	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS5	20 000 000	PLN	20 029	29	WIBOR 6M + marża	2019-12-22	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS6	6 799 000	PLN	6 800	1	WIBOR 3M + marża	2019-12-30	brak
Obligacje zwykłe NS7	14 743 000	PLN	14 822	79	WIBOR 3M + marża	2020-02-27	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS8	5 257 000	PLN	5 315	58	WIBOR 3M + marża	2020-04-24	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS9	5 201 000	PLN	5 236	35	WIBOR 3M + marża	2020-05-22	brak
Obligacje zwykłe NS10	18 000 000	PLN	18 006	6	WIBOR 3M + marża	2020-09-29	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych i zapasach
Koszty rozliczane w czasie			(2 559)	(423)			
Razem			286 410	108 547			

* Emisja NS3 w kwocie 10.5 mln zł została wykupiona 27.01.2018r. zgodnie z terminem zapadalności.

** Emisja NS2 w kwocie 26.9 mln zł została wykupiona 13.02.2018r. zgodnie z terminem zapadalności.

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 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	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			

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 Warrantów, 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.

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 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Zmiany rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych		
Na początek okresu sprawozdawczego	99	78
Koszty bieżącego zatrudnienia	0	21
Koszty przeszłego zatrudnienia		
Wypłacone świadczenia		
Zyski/straty aktuarialne		
Odsetki aktuarialne		
Na koniec okresu sprawozdawczego	99	99
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 2017 i 2016 Spółka nie poniosła kosztów z tytułu rozwiązania stosunku pracy.

31. REZERWY

31.1. Zmiany stanu rezerw

Rezerwy	Rezerwa na odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Ogółem
Wyszczególnienie [tys. zł]				
Na dzień 01.01.2017	496	36 330	79 352	116 178
Utworzenie		4 407	5 976	10 383
Rozwiązanie			(332)	(332)
Wykorzystanie			(6 611)	(16 611)
Pozostałe				
Na dzień 31.12.2017	496	40 737	68 385	109 619
Krótkoterminowe		40 737	68 385	109 619
Długoterminowe	496			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 01.01.2016	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

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

Na 31.12.2017 r. utworzone były rezerwy w wysokości 66 554 tys zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 40 609 tys. zł, co oznacza odpowiednio wzrost o 5 877 tys. zł i 4 506 tys. zł w porównaniu do stanu na 31.12.2016 r.

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

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych	15 309	33 184
Wobec jednostek pozostałych	36 211	26 118
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług	51 520	59 302

Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	7 861	5 015
Podatek dochodowy od osób fizycznych	168	133
Pozostałe	250	256
Razem zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	8 279	5 404
Pozostałe zobowiązania finansowe (z tyt. leasingu)	286	184
Pozostałe zobowiązania		
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	22	8
Inne zobowiązania	-	12
Razem pozostałe zobowiązania	22	19
Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:		
Inne (w tym przyszłe zobowiązania wobec kontrahentów)	4 722	8 789
Razem rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu	4 722	8 789

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 31.12.2017 wyniosły 652 tys. zł. (562 tys. zł. na 31.12.2016).

34. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31.12.2017 r. w Grupie nie występują zobowiązania inwestycyjne.

35. SPRAWY SĄDOWE

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. Został wyznaczony kolejny termin rozprawy w przedmiotowej sprawie.

- **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. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego, który wyliczył szkodę (z uwzględnieniem hipotetycznych lokat bankowych) na kwotę ok. 10,5 mln. zł. Sąd postanowieniem z dnia 5 grudnia 2017r. zawiesił postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia decyzji administracyjnych. 19 grudnia 2017r. Polnord wniósł zażalenie na to postanowienie.

Postępowanie o zapłatę odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji, odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie jest w toku.

- **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: 09.10.2015r. oraz 16.01.2015r. 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. W dniu 31 stycznia 2018r. odbyły się przed Najwyższym Sądem Administracyjnym rozprawy we wszystkich sprawach. NSA oddalił skargi kasacyjne KOWR, co powoduje zwrot całości sprawy do organu administracji.

- **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 zasądzającej 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.

Proces jest w toku, stanowisko Spółki pozostaje bez zmian. Spółka oczekuje na termin rozprawy apelacyjnej.

- **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.

Sporządzono opinię biegłego. Postępowanie o ustalenie nieistnienia stosunku najmu i o zapłatę czynszu najmu jest w toku, aktualnie nie został jeszcze wyznaczony kolejny termin rozprawy.

- **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.

- **Spór z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa – KOWR (następna prawny ANR) o zapłatę podwyższonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego**

Spółki z Grupy są stroną w sporach sądowych z udziałem KOWR, związanych z użytkowaniem wieczystym nieruchomości gruntowych na terenie warszawskiego Wilanowa. Sprawy te są związane z wypowiedzeniami opłat rocznych dokonanych przez KOWR w 2003 roku wobec poprzednich użytkowników wieczystych oraz w 2007 roku, w 2011 roku oraz 2015 roku wobec Spółek z Grupy. W opinii Grupy wypowiedzenia dokonane przez ANR było nieskuteczne. KOWR, nie czekając na wynik postępowań aktualizacyjnych wystąpiła z pozwami o zapłatę. Dodatkowo KOWR wystąpiła przeciwko Spółce Polnord S.A. o zapłatę 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. 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 31.12.2017 r. utworzone były rezerwy w wysokości 66 554 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 40 609 tys. zł, co oznacza odpowiednio wzrost o 5 877 tys. zł i 4 506 tys. zł w porównaniu do stanu na 31.12.2016 r.

36. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

Zobowiązania i aktywa warunkowe	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Zobowiązania warunkowe		
Poręczenie spłaty kredytu*		
Razem zobowiązania warunkowe		
Aktywa warunkowe		
Roszczenia odszkodowawcze	182 227**	182 227
Roszczenia deliktowe	27 084	27 084
Inne należności warunkowe	35 469	35 469
Razem aktywa warunkowe	244 780	244 780

*Polnord udziela poręczeń na zabezpieczenie spłaty przez spółki z Grupy zobowiązań kredytowych związanych z finansowaniem projektów deweloperskich. Jednakże z uwagi na niskie 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.

** 90,8 mln zł wykazane w należnościach długoterminowych - Kwota odszkodowania została zdyskontowana w czasie

Szczegółowy opis roszczeń deliktowych oraz odszkodowawczych zamieszczono w nocie 35.

37. GWARANCJE I PORĘCZENIA

Poręczenia udzielone i otrzymane przez Grupę Kapitałową

W roku 2017 i 2016 Polnord nie udzielił żadnych poręczeń. Spółki z Grupy udzieliły poręczeń Polnord oraz innym spółkom z Grupy na zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych, natomiast w 2017 r. i 2016 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 2017	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	122	4 968	-	-	5 091
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	-
Przychody finansowe	-	1 004	-	-	1 004
Koszty działalności operacyjnej	-	-	-	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	-	-
Koszty finansowe	-	-	-	-	-
RAZEM	122	5 972	-	-	6 094

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

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanimi na dzień 31.12.2017	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]					
AKTYWA					
Należności z tytułu dostaw i usług	417	982	-	-	1 400
Pożyczki udzielone	-	1 948	-	-	1 948
RAZEM AKTYWA	417	2 930	-	-	3 347
PASYWA					
Otrzymane pożyczki	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 104	-	-	-	7 104
RAZEM PASYWA	7 104	-	-	-	7 104

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanimi na dzień 31.12.2016	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]					
AKTYWA					
Należności z tytułu dostaw i usług	1 396	508	-	-	1 904
Pożyczki udzielone	-	22 944	-	-	22 944
RAZEM AKTYWA	1 396	23 452	-	-	24 848
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

38.2. Znaczący akcjonariusz

Na dzień 31.12.2017 r. akcjonariusz posiadający największą liczbę akcji przekroczył 10% w kapitale zakładowym Spółki i ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu. Szczegóły dotyczące akcjonariatu Spółki znajdują się w Nocie 28.1. Zmiany w akcjonariacie po dacie bilansowej zostały opisane w Nocie 44.

38.3. Podmioty powiązane osobowo

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

38.4. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

W 2017 i 2016 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu Polnord.

38.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W 2017 i 2016 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 01.01.2017 do 31.12.2017	Za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze, w tym:	3 486	3 486
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Pozostałe świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-

Płatności w formie akcji	-	-
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej	3 486	3 486
Zarząd	3 486	3 486
Rada Nadzorcza	367	367
Razem	3 853	3 853

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

39. INSTRUMENTY FINANSOWE

39.1 Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2017	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							-
Pozostałe aktywa finansowe	34		60				94
Należności długoterminowe			187 927				187 927
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			26 931				26 931
Udzielone pożyczki krótkoterminowe							
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			119 736				119 736
Aktywa finansowe ogółem	34		334 655				334 688
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje					255 780		255 780
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					51 542	652	52 194
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					135 195		135 195
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					27 071		27 071
Zobowiązania finansowe ogółem					469 589	652	470 241

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							-
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

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 31.12.2017 r. oraz na dzień 31.12.2016 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 31.12.2017 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.

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 powiązanymi 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 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Udzielone pożyczki	1 948	22 943
Należności długoterminowe	187 927	98 080
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	119 736	143 520
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności krótkoterminowe	26 931	22 812
MAKSYMALNA EKSPOZYCJA NA RYZYKO KREDYTOWE	336 542	287 355

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.

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 niezdyktowanych płatności.

Wymagalność zobowiązań finansowych na 31.12.2017	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	131 636	131 846	21 984	31 894	47 600	30 368
Wyemitowane obligacje	286 410	287 425	37 400	70 024	180 001	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	52 194	52 194	51 789	0	405	0
RAZEM	470 240	471 465	111 173	101 918	228 006	30 368

Wymagalność obowiązków 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
--------------	----------------	----------------	----------------	---------------	----------------	---------------

40.4. Ryzyko kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności.

Poniżej znajduje się tabela przedstawiająca kwoty i daty wymagalności finansowania zewnętrznego.

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit [mln zł]	Zadłużenie na 31.12.2017 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia) [mln zł]						Ostateczny termin spłaty
					1Q2018	2Q2018	3Q2018	4Q2018	2019	od 2020	
					Polnord SA	BOŚ SA	odnawialny	50.000	27.250	0.0	
Polnord SA	Getin Noble Bank SA	w rach. bieżącym	40.000*	40.000	10.0	10.0	10.0	10.0	0.0	0.0	2018-12-20
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowany (B1)	37.275	37.275	0.9	0.7	0.7	0.7	3.1	31.2	2030-12-31
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	27.321	27.321	1.1	0.9	0.9	0.9	3.8	19.9	2025-04-30
Zadłużenie				131.846	11.984	11.543	38.796	11.555	6.900	51.068	

Data emisji	Oferujący	Zadłużenie na 31.12.2016	Wykup/emisja w 1-4Q 2017	Zadłużenie na 31.12.2017	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna)[mln zł]			Termin wykupu
		Wartość nominalna [mln zł]			2018	2019	2020	
2014-02-11	Noble	50	-50	0				2017-02-11
2014-06-12	mBank	19.950	-19.950	0				2017-06-12
2014-12-11	mBank	18.5	-18.5	0				2017-12-11
2015-01-27	Noble	10.5		10.5	10.5**			2018-01-27
2015-02-13	Noble	26.9		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
2017-02-27	Noble	-	14.743	14.743			14.743	2020-02-27
2017-04-24	Noble	-	5.257	5.257			5.257	2020-04-24
2017-05-22	Noble	-	5.201	5.201			5.201	2020-05-22
2017-09-29	Noble	-	18	18			18	2020-09-29
Razem		332.674	-45.249	287.425*	107.424	136.8	43.201	

Grupa Kapitałowa Polnord SA prowadzi zaawansowane działania zmierzające do refinansowania zadłużenia zapadającego między innymi w 2018 roku. Wśród głównych źródeł finansowania, oprócz nowych emisji obligacji jest sprzedaż posiadanych skomercjalizowanych budynków biurowych Wilanów Office Park oraz dodatnie przepływy z uruchamianych projektów deweloperskich.

Warto zwrócić uwagę, iż posiadany duży LandBank pozwala na rozwój projektów deweloperskich bez konieczności nowych akwizycji.

Powyższe czynniki pozwalają na założenie kontynuacji działalności i stabilny rozwój Spółki.

40.5. 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.

40.5.1 Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Grupa posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co zmniejszała ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2017, 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	31.12.2017		Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej na 31.12.2017	
	Wartość bilansowa	Wartość narażona na ryzyko	WIBOR	
	PLN	PLN	WIBOR + 50 pb	WIBOR - 50 pb
Wyszczególnienie [tys. zł]				
Pożyczki udzielone	1 948	1 948	8	(8)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	119 736		0	0
Wyemitowane obligacje	(286 410)	(288 969)	(1 445)	1 445
Kredyty i pożyczki	(131 636)	(131 932)	(660)	660
Zmiana zysku brutto	(296 362)	(418 953)	(2 095)	2 095

Aktywa i Zobowiązania Finansowe	31.12.2016		Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej na 31.12.2016	
	Wartość bilansowa	Wartość narażona na ryzyko	WIBOR	
	PLN	PLN	WIBOR + 50 pb	WIBOR - 50 pb
Wyszczególnienie [tys. zł]				
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

40.5.2 Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz 31 grudnia 2016 r. Grupa nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych tym samym ryzyko walutowe było nieistotne.

40.6. Rachunkowość zabezpieczeń

W roku 2017 r. oraz w 2016 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 31.12.2017 r. oraz 31 grudnia 2016 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 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz zobowiązania z tytułu emisji papierów dłużnych	418 698	488 041
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	(119 736)	(143 520)
Zadłużenie netto	298 962	344 521
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	708 083	705 577
Kapitał i zadłużenie netto	1 007 045	1 049 536
Wskaźnik dźwigni (%)	29.7%	32.8%

Wskaźnik dźwigni na dzień 31.12.2017 r. był porównywalny do ubiegłego roku.

42. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Zatrudnienie w Grupie kształtowało się następująco:

Struktura zatrudnienia	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
Zarząd Jednostki	2	3
Pion Finansowo-Administracyjny	56	51
Pion Deweloperski	26	20
Razem	84	74

43. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

W dniu 27.04.2017 r. Rada Nadzorcza Polnord podjęła uchwałę w sprawie wyboru spółki Deloitte Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie przy al. Jana Pawła II 22 („Deloitte”) jako podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia przeglądu sprawozdań finansowych za I półrocza lat 2017 i 2018 oraz przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych za lata 2017 i 2018: jednostkowych POLNORD S.A. i skonsolidowanych Grupy Kapitałowej POLNORD.

Spółka Deloitte jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów, pod numerem 73. W dniu 09.05.2017 r. Spółka zawarła z Deloitte umowę na usługi audytorskie w wyżej wskazanym zakresie.

Wynagrodzenie łączne za rok przegląd półroczny 2017 i badanie roczne 2017 wyniosło 238.452zł netto. Ponadto wynagrodzenie za badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych za rok 2017 spółek zależnych wyniosło 105.000 zł. W 2017 r. Spółka nie korzystała z innych usług Deloitte.

44. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym 31.12.2017 r. do dnia publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania miały miejsce następujące zmiany:

- W dniu 08.01.2018r. wpłynął do Polnord SA odpis pozwu o zapłatę wniesionego przez Capital Partners SA przeciwko pozwanym solidarnie: Spółce oraz SGB Bank SA, o którego wniesieniu do sądu informował Capital w raporcie bieżącym nr 36/2017 z dnia 21.12.2017r. Capital w pozwie domaga się zasądzenia od Pozwanych solidarnie na rzecz Capital kwoty w wysokości 9.462.423,99 zł wraz z odsetkami ustawowymi. W ocenie Spółki stawiane jej zarzuty są całkowicie bezpodstawne i chybione zarówno pod względem faktycznym jak i prawnym a Spółka w terminie wyznaczonym przez sąd wniosła odpowiedź na pozew, w której ustosunkowała się do wszystkich zarzutów Capital.
- W dniu 30.01.2018r. Polnord SA jako wspólnik posiadający 49,95 % w spółce Stacja Kazimierz III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k, udzielił zabezpieczeń pod dwie umowy kredytów inwestycyjnych, zawartych przez Stację Kazimierz III Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k z Getin Noble Bank S.A. Celem pozyskanego finansowania jest częściowe sfinansowanie kosztów inwestycji „Stacja Kazimierz – budynek 4A” oraz „Stacja Kazimierz – budynek 3” na nieruchomości w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza.
- W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 44/2015 z dnia 09.10.2015r oraz nr 46/2015 z dnia 16.10.2015r. w dniu 31.01.2018r. Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargi kasacyjne Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (następcy prawnego Agencji Nieruchomości Rolnych), z których wynikało, że Spółce nie przysługiwało odszkodowanie z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek przeznaczonych pod drogi, położonych w dzielnicy Wilanów w Warszawie i nakazał organowi wydanie merytorycznych decyzji w zakresie odszkodowania. Tym samym NSA utrzymał w mocy 3 wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego tj. wyrok z dnia 09.10.2015r. oraz dwa wyroki z dnia 16.10.2015r. Zapadłe w dniu 31.01.2018r. wyroki dotyczą odszkodowania za działki gruntu o łącznej powierzchni ponad 10 ha.
- W dniu 19.02.2018r. Zarząd Polnord SA podjął decyzję o rozpoczęciu przeglądu przez Spółkę potencjalnych opcji strategicznych związanych z dalszym rozwojem działalności Spółki. Decyzja ta była wynikiem oceny aktualnej sytuacji na rynku deweloperskim w Polsce, ujawnieniem nabycia istotnych pakietów akcji Spółki w grudniu 2017r. oraz ujawnieniem zwiększenia zainteresowania inwestorów podmiotami z branży deweloperskiej. Przegląd ma na celu wybór najkorzystniejszego sposobu realizacji strategii długoterminowego rozwoju Spółki. Zarząd podjął decyzję o przystąpieniu do wyboru doradcy biznesowego do przeprowadzenia wybranego zakresu przeglądu opcji strategicznych.
- W dniu 02.03.2018r. Zarząd Polnord SA otrzymał Spółki Polnord Apartamenty oświadczenia o odstąpieniu od umowy zawartej z Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. na realizację robót budowlanych w charakterze generalnego wykonawcy dotyczącej inwestycji pod nazwą „Studio Morena” w Gdańsku. Ponadto w dniu 02.03.2018r. spółki zależne od Polnord SA złożyły również oświadczenia o częściowym odstąpieniu od umów zawartych z KB Dom na realizację robót budowlanych w charakterze generalnego wykonawcy, dotyczących następujących inwestycji: „Fotoplastykon Etap I” w Gdańsku, „Tęczowy Las II Budynek 7” oraz „Tęczowy Las II Budynek 8” w Bartągu, „Neptun II- Etap II budynek C.5-C.8, D3.4” w Ząbkach. Zostały także naliczone kary umowne z tytułu odstąpienia od umów w wysokości po 10% wartości danej umowy, wezwano KB Dom do ich zapłaty. Odstąpienie od w/w umów nastąpiło na skutek okoliczności leżących wyłącznie po stronie KB Dom polegających przede wszystkim na: i) zwłoce w realizacji robót w stosunku do terminów określonych w umowach, ii) konieczności zapłaty przez spółki zależne od Emitenta bezspornych należności na rzecz podwykonawców KB Dom, iii) wystąpieniu okoliczności obiektywnie uzasadniających obawę pogorszenia się sytuacji finansowej KB Dom skutkującej niemożnością wykonania przez niego umów zgodnie z ich postanowieniami.
- W dniu 02.03.2018r. spółki zależne od Polnord SA tj. Polnord Apartamenty, Polnord Olsztyn Tęczowy Las, Polnord Warszawa – Neptun Ząbki, zawarły ze spółką z Grupy Kapitałowej Polnord SA tj. SPV 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (w trakcie zmiany firmy na Polnord Construction Sp. z o.o.) umowy na generalne wykonawstwo, dotyczące następujących inwestycji: „Studio Morena” w Gdańsku, „Fotoplastykon Etap I” w Gdańsku, „Tęczowy Las II Budynek 7” oraz „Tęczowy

Las II Budynek 8” w Bartągu, „Neptun II- Etap II budynek C.5-C.8, D3.4” w Ząbkach. Łączna wartość zawartych w/w umów wynosi ok. 146.844.130 zł netto (w tym kwota 81.827.748 zł na umowę dla inwestycji “Studio Morena” w Gdańsku). Łączny wymiar kar umownych dla każdej z umów nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia. Zapisy umów nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

- W dniu 05.03.2018 r. Zarząd Polnord SA podjął uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 36.750 sztuk obligacji na okaziciela serii P, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 36.750.000 zł. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i równa stawce WIBOR3M powiększonej o marżę dla każdego okresu odsetkowego. Odsetki od Obligacji wypłacane są co 3 miesiące. Obligacje będą podlegać wykupowi w dniu 07.03.2021r. z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków finansowych na finansowanie nowych inwestycji Spółki oraz refinansowanie istniejącego zadłużenia Spółki.
- Działając zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW (Rozdział VI pkt. VI.R.3. w powiązaniu z Rozdziałem II pkt. II.Z.4.), Rada Nadzorcza Spółki Uchwałą Nr 6/2018 z dnia 27 marca 2018 r. powołała Komitet Nominacji i Wynagrodzeń.
- W dniu 11.04.2018r. Zarząd Polnord SA, działając na podstawie art. 399 § 1 w związku z art. 4021 i 4022 Kodeksu spółek handlowych oraz w związku z żądaniem akcjonariusza Spółki – Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie, złożonym w trybie art. 400 § 1 KSH, postanowił o zwołaniu na dzień 25 maja 2018 roku na godzinę 12.00 XXXIII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

Warszawa, dnia 27.04.2018 r.

Dariusz Krawczyk

Jerzy Kotkowski

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

D. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU

Warszawa, dnia 27.04.2018 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 Kotkowski**

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

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

Warszawa, dnia 27.04.2018 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 Kotkowski

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

F. SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU

**GRUPA KAPITAŁOWA POLNORD S.A.
WARSZAWA, UL. ADAMA BRANICKIEGO 15**

**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY 2017**

**WRAZ
ZE SPRAWOZDANIEM NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA**

SPIS TREŚCI

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY 2017

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

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY 2017

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej POLNORD S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord S.A. (zwanej dalej „Grupą Kapitałową”), w której jednostką dominującą jest Polnord S.A. (zwana dalej „jednostką dominującą”), na które składają się: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat i skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku oraz informacje dodatkowe obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Odpowiedzialność kierownika jednostki dominującej i osób sprawujących nadzór za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd jednostki 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 a także statutem jednostki dominującej. Zarząd jednostki dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.), zwaną dalej „Ustawą o rachunkowości”.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089 z późn. zm.) („Ustawa o biegłych rewidentach”),
- 2) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm., w związku z uchwałą nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu,

Nazwa Deloitte odnosi się do jednej lub kilku jednostek Deloitte Touche Tohmatsu Limited, prywatnego podmiotu prawa brytyjskiego z ograniczoną odpowiedzialnością i jego firm członkowskich, które stanowią oddzielne i niezależne podmioty prawne. Dokładny opis struktury prawnej Deloitte Touche Tohmatsu Limited oraz jego firm członkowskich można znaleźć na stronie www.deloitte.com/pl/onas

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Sąd Rejonowy m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000446833, NIP: 527-020-07-86, REGON: 010076870

- 3) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11.06.2014, str. 66) („Rozporządzenie 537/2014”).

Regulacje 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.

Celem badania jest uzyskanie wystarczającej pewności co do tego czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Wystarczająca pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte, na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek oszustwa jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ może obejmować zmywy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko tego bezpośrednio wpływającego na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania 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 jednostkę dominującą skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd jednostki dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw Grupy Kapitałowej przez Zarząd jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania. Opinia jest spójna z dodatkowym sprawozdaniem dla Komitetu Audytu wydanym z dniem 26 kwietnia 2018 roku.

Niezależność

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident i firma audytorska pozostawali niezależni od jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zgodnie z przepisami Ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasadami etyki zawodowej przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014, dla jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej uchwałą nr 11/2017 Rady Nadzorczej z dnia 27 kwietnia 2017 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2014 roku, to jest przez 4 kolejne lata obrotowe.

Najbardziej znaczące rodzaje ryzyka

W trakcie przeprowadzonego badania zidentyfikowaliśmy poniżej opisane najbardziej znaczące rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym spowodowanego oszustwem oraz opracowaliśmy stosowne procedury badania dotyczące tych rodzajów ryzyk. W przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne dla zrozumienia zidentyfikowanego ryzyka oraz wykonanych przez biegłego rewidenta procedur badania, zamieściliśmy również najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka.

Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia	Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko
<i>Wycena nieruchomości inwestycyjnych</i>	
<p>Grupa prezentuje w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2017 roku nieruchomości inwestycyjne w kwocie 382.682 kPLN (nota 18).</p>	<p>Nasze procedury rozpoczęliśmy od weryfikacji procesu wyboru przez Zarząd Jednostki dominującej Ekspertów powołanych przez kierownictwo Grupy w zakresie oceny ich niezależności, kwalifikacji i doświadczenia.</p>
<p>Na dzień bilansowy Zarząd Jednostki dominującej zlecił przeprowadzenie niezależnej wyceny dla wszystkich istotnych prezentowanych w tej pozycji nieruchomości inwestycyjnych. Wycena taka jest uzależniona od przyjęcia określonych założeń opartych na profesjonalnym osądzie Zarządu Jednostki dominującej. Założenia te dotyczą między innymi wyboru modelu przyjętego do wyceny czy użytych danych porównywalnych.</p>	<p>Dodatkowo wykonaliśmy procedury weryfikacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które zostały wykonane przy zaangażowaniu specjalistów z zakresu wycen nieruchomości Deloitte i obejmowały krytyczną ocenę przyjętych w operatach założeń i szacunków co do wyliczenia wartości godziwej, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ocenę poprawności danych wejściowych przyjętych w modelach użytych do określenia wartości godziwej nieruchomości; - ocenę poprawności zastosowanych metod wyceny i sprawdzenia czy uzyskane wyniki wyceny są zbieżne z warunkami rynkowymi; - przeanalizowaliśmy zasadność przyjętej do wycen rynkowej wartości czynszów; - przeanalizowaliśmy zasadność ceny rynkowej metra kwadratowego działki do wybranych transakcji porównywalnych; - sprawdziliśmy, czy stopy kapitalizacji użyte w kalkulacji są na poziomie rynkowym. <p>Uważamy ujawnienia ujęte w nocie 18 do sprawozdania finansowego za właściwe.</p>
<i>Ryzyko związane z utratą wartości należności długoterminowych</i>	
<p>Grupa wykazuje w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2017 roku saldo należności długoterminowych w kwocie 187.927 kPLN wynikające z nierozstrzygniętych, trwających</p>	<p>Nasze procedury rozpoczęliśmy od weryfikacji procesu wyboru przez Zarząd Jednostki dominującej Ekspertów powołanych przez kierownictwo w zakresie oceny niezależności, kwalifikacji i doświadczenia.</p>

Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia	Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko
<p>i rozstrzygniętych postępowań sądowych (nota 23).</p> <p>Jednostka dominująca ujęła w księgach wartość należności na podstawie historycznych dokumentów źródłowych i wycen oraz dokonała odpisu aktualizującego wartość tych należności z uwzględnieniem oceny prowadzonych w tym zakresie postępowań sądowych przez radców prawnych Jednostki dominującej (Ekspertów Zarządu Jednostki dominującej).</p> <p>Szczegółowy opis spraw sądowych prowadzonych przez Grupę zamieszczono w nocie 35 do sprawozdania finansowego.</p> <p>Z uwagi na istotną wartość spornych należności długoterminowych oraz niepewność związaną z możliwością jej odzyskania, uznajemy wycenę tych należności za kluczowy obszar ryzyka badania.</p>	<p>Pozyskaliśmy stanowiska od Ekspertów powołanych przez kierownictwo Grupy (prawników obsługujących Grupę) analizujące bieżącą sytuację prawną oraz możliwości realizacji wyżej wymienionych aktywów.</p> <p>Przedyskutowaliśmy z Zarządem Jednostki dominującej jego wnioski z analizy stanowisk eksperckich, które posłużyły Zarządowi do określenia szacunku wyceny i odpisu należności długoterminowych ujętych w sprawozdaniu finansowym, jak również dokonaliśmy uzgodnienia ewentualnych odchyleń pomiędzy szacunkami Ekspertów a ostatecznymi wartościami aktywów netto ujętymi w sprawozdaniu finansowym.</p> <p>Dokonaliśmy analizy otrzymanej dokumentacji oceniając jej kompletność, zasadność oraz możliwość wykorzystania w celach wsparcia Zarządu Jednostki dominującej w przeprowadzeniu procesu oceny odzyskiwalności spornych należności długoterminowych. W stosunku do istotnych spraw spornych, nasza analiza była wspierana przez ekspertów z działu prawnego Deloitte.</p> <p>Dokonaliśmy krytycznej oceny przyjętych założeń i dokonanych szacunków służących określeniu przewidywanych przyszłych przepływów, w tym wpływ szacunków eksperckich na te przepływy. Przeprowadziliśmy analizę kalkulacji wartości bieżącej należności długoterminowych uwzględniając krytyczną ocenę przyjętego horyzontu czasowego dla ich realizacji wspierając się w tej ocenie ekspertami z działu prawnego Deloitte.</p>
<i>Możliwość wykorzystania aktywa z tytułu podatku odroczonego</i>	
<p>Jak opisano w nocie 12 do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31 grudnia 2017 roku, Grupa wykazuje aktywo na podatek odroczonej w wartości 48.112 kPLN, w tym m.in. z tytułu strat podatkowych poniesionych w poprzednich okresach w kwocie 27.380 kPLN.</p> <p>Z uwagi na szacunkowy charakter oceny możliwości realizacji aktywa dokonywanej przez Zarząd Jednostki dominującej na koniec okresu sprawozdawczego a co za tym idzie konieczność oszacowania dochodu podatkowego w przyszłych latach, uznajemy kwestię realizacji części z jego składowych za kluczowy obszar ryzyka badania.</p>	<p>W celu weryfikacji oceny Zarządu Jednostki dominującej dotyczącej zasadności możliwości realizacji aktywa na podatek odroczonej przeprowadziliśmy:</p> <ul style="list-style-type: none">- weryfikację sporządzonych budżetów podatkowych a także planów na ich realizację biorąc pod uwagę efekt netto odwracania się aktywa i rezerwy na podatek odroczonej;- weryfikację prognozowanych wyników podatkowych oraz możliwego harmonogramu realizacji aktywa uwzględniając prognozy przepływów pieniężnych, plany biznesowe oraz wiedzę o prowadzonej działalności. <p>Przeanalizowaliśmy procedury wykonywane przez Zarząd Jednostki dominującej podczas przygotowywania i weryfikacji budżetu stanowiącego podstawę stworzenia budżetów podatkowych Spółki.</p>

Opinia

Naszym zdaniem załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa, w tym 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 późn. zm.) i postanowieniami statutu jednostki dominującej.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

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

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono 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 oraz wskazanie na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotnych zniekształceń.

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

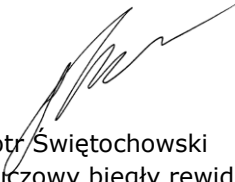
Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa. Ponadto Zarząd jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego spełniało wymagania przewidziane w stosownych przepisach prawa.

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy emitent obowiązany do złożenia oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiącego wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej, zawarł w tym oświadczeniu informacje wymagane przepisami prawa oraz w odniesieniu do określonych informacji wskazanych w tych

przepisach lub regulaminach stwierdzenie, czy są one zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego jednostka dominująca zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, g, j, k oraz lit. l Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późn. zm.) („Rozporządzenie”) Informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Przeprowadzający badanie w imieniu Deloitte Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (do dnia 18 marca 2018 roku działającej pod firmą Deloitte Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) – podmiotu wpisanego na listę firm audytorskich prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:



Piotr Świętochowski
Kluczowy biegły rewident
nr ewidencyjny 90039

Warszawa, 27 kwietnia 2018 roku