



## **POLNORD SA**

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2018 ROK  
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI  
FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

WARSZAWA, 29.04.2019

## SPIS TREŚCI

<b>I.</b>	<b>SPRAWOZDANIE Z WYNIKU</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	<b>5</b>
<b>IV.</b>	<b>SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>6</b>
<b>V.</b>	<b>SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>7</b>
<b>VI.</b>	<b>DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA</b>	<b>8</b>
1.	INFORMACJE OGÓLNE	8
2.	INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	8
3.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
4.	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	10
5.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	15
6.	ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	26
7.	ZMIANA SZACUNKÓW	26
8.	ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	26
9.	INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	37
10.	PRZYCHODY I KOSZTY	37
11.	KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	39
12.	PODATEK DOCHODOWY	39
13.	MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS	41
14.	ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	41
15.	INNE CAŁKOWITE DOCHODY	42
16.	DYWIDENDY WYPŁACONE	42
17.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	43
18.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	45
19.	AKTYWA NIEMATERIALNE	46
20.	INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALEŻNE, WSPÓLZALEŻNE ORAZ WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA	46
21.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)	48
22.	POŻYCZKI UDZIELONE	49
23.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	49
24.	ZAPASY	49
25.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	50
26.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	50
27.	AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	51
28.	KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE	51
29.	OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI	53
30.	ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	57
31.	REZERWY	58
32.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)	58
33.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	59
34.	ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	59
35.	SPRAWY SĄDOWE	59
36.	ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE	62
37.	GWARANCJE I PORĘCZENIA	63
38.	INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	63
39.	INSTRUMENTY FINANSOWE	65
40.	CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	68
41.	RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM	73
42.	STRUKTURA ZATRUDNIENIA	73
43.	WYNAGRODZENIE AUDYTORA	73
44.	ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	74

## I. SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

	Nota	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	10.1	<b>98 100</b>	<b>82 602</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		52 995	38 409
Przychody ze sprzedaży usług		44 351	43 822
Przychody z wynajmu		754	371
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	10.2	<b>(49 983)</b>	<b>(39 239)</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>48 117</b>	<b>43 363</b>
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		6 037	(91 938)
Koszty sprzedaży		(7 894)	(9 114)
Koszty ogólnego zarządu		(33 871)	(27 136)
Pozostałe przychody operacyjne	10.5	13 662	93 833
Pozostałe koszty operacyjne	10.6	(27 240)	(6 517)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>(1 189)</b>	<b>2 492</b>
Przychody finansowe	10.7	37 604	71 912
Koszty finansowe	10.8	(101 702)	(56 999)
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>(65 287)</b>	<b>17 404</b>
Podatek dochodowy	12	(27 060)	(1 268)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(92 347)</b>	<b>16 136</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>		<b>(92 347)</b>	<b>16 136</b>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 633 027	32 633 027
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 633 027	32 633 027
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>14</b>	<b>(2.83)</b>	<b>0.49</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>14</b>	<b>(2.83)</b>	<b>0.49</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>14</b>	<b>(2.83)</b>	<b>0.49</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>14</b>	<b>(2.83)</b>	<b>0.49</b>

## II. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	(92 347)	16 136
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	-	-
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>(92 347)</b>	<b>16 136</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>	-	-
<b>Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b>	-	-
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-
Pozostałe	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	-	-
<b>Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b>	-	-
Przeszacowania zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych	-	-
Inne całkowite dochody	-	-
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>(92 347)</b>	<b>16 136</b>

### III. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>1 088 659</b>	<b>1 152 813</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	17	2 108	2 640
Nieruchomości inwestycyjne	18	237 421	251 162
Aktywa niematerialne	19	456	368
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	20	469 506	485 189
Pożyczki udzielone	22	198 981	184 960
Należności długoterminowe	23	164 990	187 927
Pozostałe aktywa finansowe		34	34
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12	15 163	40 533
<b>Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>338 860</b>	<b>485 894</b>
Zapasy	24	178 291	221 766
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	25	102 079	87 029
Pożyczki udzielone	22	46 034	136 178
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		118	606
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	1 690
Rozliczenia międzyokresowe		460	203
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	11 878	38 422
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	27	15 612	8 681
<b>Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>354 472</b>	<b>494 576</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 443 131</b>	<b>1 647 388</b>

		Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>	28	<b>600 822</b>	<b>722 544</b>
Kapitał podstawowy		65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		936 802	936 802
Akcje własne		-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe		217 618	217 618
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(618 984)	(497 262)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>600 822</b>	<b>722 544</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>502 190</b>	<b>582 429</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	29	117 684	197 832
Rezerwy	31	632	496
Pozostałe zobowiązania	32	383 874	384 100
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>340 119</b>	<b>342 416</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32	81 657	82 041
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	29	136 706	128 547
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	29	20 270	27 071
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		624	2 999
Pozostałe zobowiązania finansowe		211	246
Zobowiązania z tyt. umów		273	590
Rezerwy	31	100 376	100 923
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>842 309</b>	<b>924 845</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>		<b>1 443 131</b>	<b>1 647 388</b>

## IV. SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)</b>	<b>(65 287)</b>	<b>17 404</b>
<b>Korekty o pozycje:</b>	<b>94 984</b>	<b>(41 015)</b>
Amortyzacja	1 084	946
Odsetki i dywidendy, netto	-18 483	(22 013)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	58 792	95 502
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	43 122	(117 845)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	43 475	4 732
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	-3 337	3 712
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-257	(1 431)
Zmiana stanu rezerw	-411	(6 026)
Podatek dochodowy zapłacony		1 494
Pozostałe	374	(84)
Wpływ MSSF 9 na należności długoterminowe	-29 375	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>29 697</b>	<b>(23 610)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>93 422</b>	<b>108 658</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	-	60
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	3 140	-
Dywidendy otrzymane	9 297	13 287
Odsetki otrzymane	50	27 182
Spłata udzielonych pożyczek	80 935	68 130
<b>Wydatki</b>	<b>(69 190)</b>	<b>(65 023)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	(649)	(493)
Nabycie aktywów finansowych		-
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych		(19 868)
Udzielenie pożyczek	(68 541)	(44 662)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>24 232</b>	<b>43 635</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>94 670</b>	<b>73 091</b>
Wpływy z tytułu emisji akcji		-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	20 270	24 299
Wpływy z tytułu emisji obligacji	74 400	48 792
<b>Wydatki</b>	<b>(175 143)</b>	<b>(141 437)</b>
Spłata pożyczek/kredytów	(66 043)	(25 750)
Odsetki zapłacone	(1 687)	(20 608)
Wykup obligacji	(107 413)	(95 079)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(80 473)</b>	<b>(68 346)</b>
<b>Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(26 544)</b>	<b>(48 322)</b>
Środki pieniężne w drodze	-	-
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>38 422</b>	<b>86 744</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>	<b>11 878</b>	<b>38 422</b>
O ograniczonej możliwości dysponowania	17	9

## V. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				Razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	
<b>Na dzień 01.01.2018</b>	<b>65 386</b>	<b>936 802</b>	<b>217 618</b>	<b>(497 262)</b>	<b>722 544</b>
Wpływ wdrożenia MSSF 9				(29 375)	(29 375)
<b>Na dzień 01.01.2018</b>	<b>65 386</b>	<b>936 802</b>	<b>217 618</b>	<b>(526 637)</b>	<b>698 750</b>
Wynik okresu	-	-	-	(92 347)	(92 347)
<b>Pozostałe transakcje</b>	-	-	-	-	-
Emisja akcji	-	-	-	-	-
Koszty emisji akcji	-	-	-	-	-
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego	-	-	-	-	-
Korekty błędów lat poprzednich	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
<b>Na dzień 31.12.2018</b>	<b>65 386</b>	<b>936 802</b>	<b>217 618</b>	<b>(618 984)</b>	<b>600 822</b>

	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				Razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	
<b>Na dzień 01.01.2017</b>	<b>65 386</b>	<b>974 637</b>	<b>208 408</b>	<b>( 551 234)</b>	<b>697 197</b>
Wynik okresu	-	-	-	16 136	16 136
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
<b>Pozostałe transakcje</b>	-	<b>(37 835)</b>	<b>9 210</b>	<b>37 835</b>	<b>9 210</b>
Emisja akcji	-	-	-	-	-
Koszty emisji akcji	-	-	-	-	-
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego	-	(37 835)	-	37 835	-
Korekty błędów lat poprzednich	-	-	-	-	-
Inne	-	-	9 210	-	9 210
<b>Na dzień 31.12.2017</b>	<b>65 386</b>	<b>936 802</b>	<b>217 618</b>	<b>(497 262)</b>	<b>722 544</b>

## VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2018 r. i obejmuje okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2017 r. i za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

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

Sprawozdanie jednostkowe Polnord SA zawiera dane finansowe Polnord SA oraz ujmuje aktywa finansowe, przychody i koszty Polnord SA Finanse SJ za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2018 r. i okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2017 r. i za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. Zmiana prezentacyjna w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Polnord SA nastąpiła w 2014 roku. Zgodnie z przeprowadzoną przez Spółkę analizą aportu aktywów (pożyczek udzielonych) przez Polnord SA do Polnord SA Finanse SJ pod kątem ujęcia zgodnie z MSR 39 (par. 20), w momencie przekazania aktywów nie nastąpiła utrata kontroli nad tymi aktywami przez Polnord SA. W związku z powyższym pożyczki te i związane z nimi korzyści powinny w dalszym ciągu być prezentowane w sprawozdaniu finansowym Polnord SA. Spółka Polnord SA Finanse SJ weszła w skład Grupy Kapitałowej Polnord w roku 2013.

Dla uzyskania pełnego obrazu działalności Polnord SA, niniejszy Raport winien być analizowany łącznie ze Skonsolidowanym Raportem Rocznym za 2018 r.

Podstawowe dane Spółki zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

Pełna nazwa (firma)	<b>POLNORD Spółka Akcyjna</b>
Siedziba	<b>02-972 Warszawa, ul. Adama Branickiego 15</b>
KRS	<b>0000041271</b>
Numer identyfikacji podatkowej NIP	<b>583-000-67-67</b>
Numer Identyfikacji REGON	<b>000742457</b>
Zarejestrowany kapitał zakładowy	<b>65.386.254 zł (w pełni opłacony)</b>
PKD	<b>6810 Z - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek</b>
Strona www	<b><a href="http://www.polnord.pl">www.polnord.pl</a></b>

Czas trwania Spółki na dzień 31.12.2018 r. jest nieoznaczony.

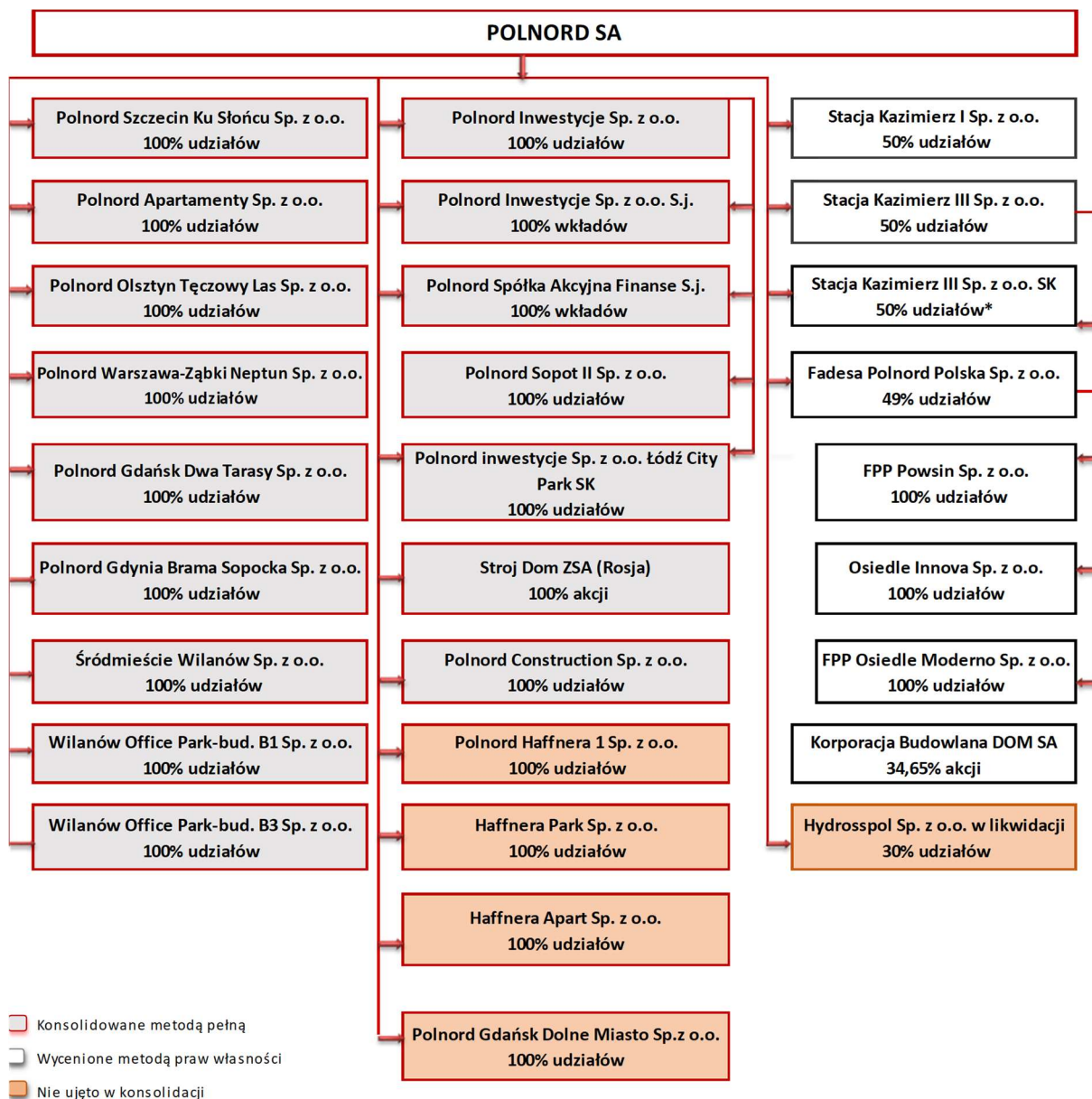
### 2. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

Polnord SA jest jednostką dominującą Grupy Polnord SA.

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31.12.2018 r. zostały przedstawione poniżej.



## Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA



\* udział bezpośredni 49,95% jako komandytariusz; udział pośredni 50%

Na dzień 31.12.2018 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Spółkę w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

### Zmiany w powiązaniach organizacyjno-kapitałowych Grupy Kapitałowej Polnord

Zmiany w powiązaniach kapitałowych Polnord SA z innymi podmiotami, które nastąpiły w 2018 r. zostały szczegółowo opisane poniżej:

- W dniu 19.02.2018 r. 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 8.03.2018 r. Biegły rewident wydał pozytywną opinię z badania Planu Połączenia dnia 12.04.2018 r. W dniu 23.07.2018 roku wspólnicy wszystkich łączących się spółek podjęli uchwały o połączeniu zgodnie z art. 522 ksh. W dniu 28.08.2018 r. złożony został przez Stację Kazimierz I Sp. z o.o. jako spółkę przejmującą wniosek do KRS o połączenie spółek zgodnie z podpisanym Planem Połączenia. Sąd rejestrowy - zgodnie z wnioskiem Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. jako spółki przejmującej z dnia 28.08.2018r- wpisał w KRS połączenie Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. ze spółkami 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. - ze skutkiem na dzień 1.10.2018r. Jednocześnie wpis ten wywołuje skutek wykreślenia spółek przejmowanych z KRS.

- W dniu 2.10.2018r. zostały przeprowadzone zgromadzenia, na których dokonano zmiany umów spółek w zakresie zmiany siedziby tych spółek z Gdyni na Warszawę, tj. Polnord – Apartamenty Sp. z o.o., Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o., Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o., Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o., Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o., Śródmieście Wilanów Sp. z o.o., Polnord Warszawa – Neptun Ząbki Sp. z o.o., Polnord Sopot II Sp. z o.o. (obecnie Polnord Rezydencje Sp. z o.o.) Polnord Inwestycje Sp. z o.o., Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Sp. j., Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park Sp.k., Polnord Spółka Akcyjna Finanse Sp. j., Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o., Haffnera Park Sp. z o.o., Haffnera Apart Sp. z o.o. i Polnord Construction Sp. z o.o.
- W dniu 13.11.2018 r. Polnord S.A. zbył posiadany pakiet 10.000 sztuk udziałów w kapitale zakładowym spółki działającej pod firmą Semeko Aquasfera Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na rzecz Semeko Spółka Inwestycyjna S.A. z siedzibą w Gdyni.

Na dzień 31.12.2018 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Polnord w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Polnord w kapitałach tych jednostek.

Po dniu bilansowym miały miejsce poniższe zmiany w powiązaniach organizacyjno – kapitałowych:

- W dniu 9 stycznia 2019 roku dokonano zmiany w KRS nazwy spółki. Zmiana nazwy dotyczy spółki Polnord Sopot II Sp. z o.o. – nowa nazwa spółki brzmi Polnord Rezydencje Sp. z o.o.
- W dniu 28 lutego 2019 roku dokonano zmiany w KRS nazwy spółki. Zmiana nazwy dotyczy spółki Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o. – nowa nazwa spółki brzmi Polnord Brama Wilanowska Sp. z o.o.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 29.04.2019 roku. Datą publikacji niniejszego sprawozdania finansowego jest 30.04.2019 roku.

### **4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH**

#### **4.1. Profesjonalny osąd**

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

## 4.2 Ważne oszacowania i założenia

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

### 4.2.1 Ujęcie aktywów przekazanych do spółki zależnej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*sprzedaży powiększoną o marżę pożyczkodawcy).” nie jest w naszej ocenie spełniony (proszę zobaczyć punkt (b) ).*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Pozycja</b>	<b>Wartość na 31.12.2018 r.</b> <b>[w tys. zł]</b>	<b>Wartość na 31.12.2017 r.</b> <b>[w tys. zł]</b>
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	171.145	184.960
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	46.034	136.178
Zyski/(straty) zatrzymane	(28.730)	(1 768)
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	48.990

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

#### 4.2.2 Moment rozpoznania przychodów

Spółka przyjęła następujące założenia co do momentu rozpoznania przychodów ze sprzedaży mieszkań – przychód rozpoznawany jest momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przeniesienie istotnych ryzyk na klienta. W wyniku tego klient uzyskuje kontrolę nad składnikiem aktywów. Transfer kontroli oraz znaczącego ryzyka i korzyści z tytułu własności następuje z datą zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. .

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

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

### 4.2.3 Szacunki

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

- **Oszacowanie odpisów aktualizujących należności**  
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**  
Aktywa z tytułu podatku odroczonego są wyceniane przy zastosowaniu stawek podatkowych, które będą stosowane na moment przewidywanego zrealizowania składnika aktywów, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe, które obowiązywały na dzień bilansowy. Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego, bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.  
Podstawę utworzonego aktywa z tytułu podatku odroczonego stanowią między innymi straty podatkowe. Zarząd analizuje możliwości realizacji aktywa na podatek odroczone na podstawie sporządzonych budżetów podatkowych a także planów na ich realizację, bierze również pod uwagę efekt netto odwracania się aktywa i rezerwy na podatek odroczone. W oparciu o sporządzone przez Spółkę prognozy, przewidujące uzyskiwanie dochodów podatkowych w latach następnych uznano, iż nie występuje ryzyko niezrealizowania aktywa z tytułu podatku odroczonego rozpoznanego w niniejszym sprawozdaniu finansowym.
- **Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko Spółce postępowaniami skarbowymi i sądowymi**  
Na dzień bilansowy Spółka jest powodem i pozwanym w szeregu postępowań sądowych. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające;
- **Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych** 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**  
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 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 95 mln zł.

## **5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31.12.2018 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31.12.2017 r., z wyjątkiem zmian dotyczących MSR/MSSF opisanych poniżej.

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

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

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

### **5.1 Oświadczenie o zgodności**

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

Spółka zastosowała w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej przyjęte przez Unię Europejską.

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

#### **Na niniejsze sprawozdanie finansowe miały wpływ następujące nowe i zmienione standardy oraz interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2018 roku:**

- **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- **MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”** – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji - – zatwierdzone w UE w dniu 27 lutego 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),

- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” – zatwierdzone w UE w dniu 3 listopada 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),
- **Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – zatwierdzone w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”** – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych – zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 1 i MSR 28 w wyniku „Poprawki do MSSF (cykl 2014 - 2016)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 7 lutego 2018 roku (zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- **Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe”** – zatwierdzona w UE w dniu 28 marca 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później).

Wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja nie miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Grupy za 2018 rok za wyjątkiem MSSF 9.

#### **MSSF 15 "Przychody z umów z klientami"**

Od początku 2018 roku obowiązuje MSSF 15, który zastąpił MSR 11 "Umowy o usługę budowlaną" oraz MSSF 18 „Przychody”. Ujęcie przychodu zgodnie z MSSF 15 powinno przedstawiać transakcję przeniesienia towarów lub usług na klienta (Zamawiającego) w kwocie odzwierciedlającej wartość wynagrodzenia, którego podmiot spodziewa się w zamian za towary lub usługi.

#### **Wybrane zasady rachunkowości**

Spółka stosuje MSSF 15 z uwzględnieniem modelu 5 kroków w odniesieniu do portfela umów (lub zobowiązań do wykonywanych świadczeń) o podobnych cechach jeśli jednostka racjonalnie oczekuje, że wpływ na sprawozdanie finansowe zastosowania poniższych zasad nie będzie istotnie różnił się od zastosowania poniższych zasad w stosunku do pojedynczych umów (lub zobowiązań do wykonywania świadczeń).

#### **Identyfikacja umowy z klientem**

Umowy z klientem spełnia swoją definicję, gdy zostaną spełnione wszystkie poniższe warunki:

- Strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków
- Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr i usług, które mają zostać przekazane
- Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane
- Umowa ma treść ekonomiczną oraz jest prawdopodobnie, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra i usługi, które zostaną przekazane klientowi.



## **Identyfikacja zobowiązań do wykonywania świadczenia**

W zakresie umów o podobnych cechach Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przeznaczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta, dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

## **Ujęcie przychodów w momencie spełnienia ( lub w trakcie spełnienia) zobowiązań do wykonania świadczenia**

Zobowiązanie do spełnienia świadczenia może być spełnione w miarę upływu czasu lub w określonym momencie. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przeniesienie istotnych ryzyk na klienta w wyniku czego klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do danego zobowiązania do wykonania świadczenia. Spółka przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków: - klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania, - w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient, - w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a Spółce przysługuje egzekwowlane prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. Przychody ze sprzedaży korygowane są o wynik z rozliczenia instrumentów pochodnych zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne, zgodnie z ogólną zasadą, że realizacja instrumentu zabezpieczającego ujmuje się w tej samej pozycji wyniku finansowego, w której ujmowana jest pozycja zabezpieczana w momencie, kiedy pozycja zabezpieczana wpływa na wynik finansowy.

W wyniku przeprowadzonych prac Spółka stwierdziła brak istotnego wpływu wdrożenia MSSF 15 na sprawozdanie finansowe i nie wprowadziła do niego żadnych korekt z tytułu wdrożenia MSSF 15 na dzień 1 stycznia 2018 roku.

## **Wdrożenie MSSF 15**

Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 15 Przychody z umów z klientami („MSSF 15”), który został wydany w maju 2014 roku, a następnie zmieniony w kwietniu 2016 roku ustanawia tzw. model pięciu kroków rozpoznawania przychodów wynikających z umów z klientami. Zgodnie z MSSF 15 przychody ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Spółka miała prawo wyboru pełnego bądź zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego dla sprawozdań rocznych dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Grupa przyjęła nowy standard, stosując zmodyfikowane podejście retrospektywne.

### **a) Sprzedaż towarów**

Spółka jest aktywnym deweloperem, prowadzącym działalność w Polsce sprzedającym głównie mieszkania znajdujące się w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych powstałych ramach projektów nieruchomościowych skierowanych do klientów indywidualnych (lokal mieszkalny). W latach poprzednich przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych były rozpoznawane zgodnie z MSR 18 w momencie przekazania nabywcy istotnych ryzyk i korzyści związanych z posiadaniem lokalu mieszkalnego (tj. po podpisaniu protokołu odbioru technicznego, otrzymaniu 100% płatności i przekazaniu klucza do lokalu mieszkalnego), po otrzymaniu przez Spółkę ważnego pozwolenia na użytkowanie budynku.

## **b) Sprzedaż usług**

Spółka świadczy na rzecz Spółek SPV usługi wsparcia technicznego, administracyjne, zarządcze, obsługi księgowej i inne usługi zgodnie z zapotrzebowaniem SPV tak, aby zapewnić efektywności i skuteczność prowadzonej przez SPV działalności gospodarczej. Spółka otrzymuje wynagrodzenie na podstawie umowy. Przychód rozpoznany jest w momencie wystawienia faktury przez Spółkę.

Zgodnie z MSSF 15, jednostka powinna rozpoznawać przychód w momencie wykonania przez nią świadczenia poprzez dostarczenie przyrzeczonego dobra do klienta. Lokal mieszkalny zostaje przekazany klientowi w momencie przejęcia przez niego kontroli nad lokalem (tj. po podpisaniu protokołu odbioru technicznego, otrzymaniu 100% ceny i przekazaniu kluczy do lokalu). Spółka zazwyczaj zawiera umowy zawierające tylko jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia – sprzedaż mieszkania, wobec czego Spółka ocenia, że wpływ przyjęcia MSSF 15 na ujmowanie przychodów oraz kosztu własnego sprzedaży Spółka z tytułu takich umów nie będzie istotny. Przychód będzie rozpoznawany w określonym momencie, tj. w momencie przekazania lokalu mieszkalnego klientowi, a zatem moment rozpoznania przychodu nie różni się między MSR 18 a MSSF 15.

## **c) Zobowiązanie z tytułu umów**

Zwyczajowo Spółka otrzymuje zaliczki od swoich klientów. Stosując praktyczne rozwiązania MSSF 15, Spółka nie koryguje przyrzeczonej kwoty wynagrodzenia o zmianę wartości pieniądza w czasie ze względu na fakt, że okres między wpłatą zaliczki za lokal mieszkalny a datą przekazania lokalu mieszkalnego dla klienta wynosi jeden rok lub krócej. W ocenie Spółki, umowy zawierane przez Grupę nie zawierają istotnego elementu finansowania.

Ponadto, zgodnie ze zmodyfikowanym podejściem retrospektywnym, Spółka oszacowała wpływ zmiany na bilans otwarcia i uznała, że kwota będzie nieistotna. W konsekwencji bilans otwarcia zysków zatrzymanych nie został skorygowany.

## **MSSF 9 " Instrumenty finansowe"**

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wprowadza zmiany w zakresie klasyfikacji aktywów finansowych, zasad utraty wartości aktywów finansowych oraz rachunkowości zabezpieczeń.

Zgodnie z MSSF 9 klasyfikacja aktywów finansowych uzależniona jest od wyników testu charakterystyki przepływów pieniężnych (test SPPI) oraz określonego modelu biznesowego spółki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi.

W ramach klasyfikacji wprowadzonej przez MSSF 9 wyróżnia się następujące kategorie aktywów finansowych:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy;
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki :

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- w momencie, kiedy test SPPI ma wynik negatywny.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy, chyba że jest wyceniany w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Spółka może jednak w momencie początkowego ujęcia dokonać nieodwołalnego wyboru odnośnie do określonych inwestycji w instrumenty kapitałowe, które w przeciwnym razie byłyby wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, aby ujmować późniejsze zmiany ich wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

#### *Utrata wartości aktywów*

Zgodnie z MSSF 9 utrata wartości aktywów finansowych powinna być kalkulowana w oparciu o model oczekiwanej straty. Model ten skutkuje rozpoznaniem odpisu z tytułu utraty wartości od momentu początkowego ujęcia aktywów finansowych. Kalkulacja powinna być dokonywana dla aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych do wartości godziwej przez inne całkowite dochody (z wyłączeniem instrumentów kapitałowych zaklasyfikowanych decyzją Grupy do tej opcji wyceny przy początkowym ujęciu). Pozycje aktywów finansowych w sprawozdaniu finansowym Grupy, które podlegają nowym zasadom kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych są należności handlowe z tytułu dostaw i usług oraz środki pieniężne.

MSSF 9 wprowadza zmienione podejście do rachunkowości zabezpieczeń mające na celu lepsze dostosowanie zasad rachunkowości do praktycznej działalności związanej z zarządzaniem ryzykiem.

Na każdy dzień sporządzania sprawozdania finansowego Spółka dokonuje analizy czynników wpływających na zaklasyfikowanie aktywów finansowych do poszczególnych etapów wyznaczenia odpisu z tytułu utraty wartości (m.in. zmiana ratingu banku lub dłużnika, pogorszenie sytuacji finansowej dłużnika).

#### **Wpływ MSSF 9 na klasyfikację aktywów posiadanych przez Grupę:**

Wpływ MSSF 9 na klasyfikację oraz wartość aktywów zostały przedstawione w tabeli poniżej.

Spółka zdecydowała się nie przekształcać danych dotyczących wcześniejszych okresów. Wpływ pierwszego zastosowania MSSF 9 na sprawozdanie finansowe wyniósł 29.375 tys. zł i został ujęty jako zmiana zysków zatrzymanych.

Aktywa i zobowiązania finansowe	Klasyfikacja		Wartość wyceny			
	MSR 39	MSSF 9	31.12.2017 wg. MSR 39	01.01.2018 wg. MSSF 9	Wpływ MSSF 9 na 31.12.2017	31.12.2018 wg. MSSF 9
Pożyczki udzielone	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	321 138	321 138	0	245 015
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	87 029	87 029	0	102 079
Należności długoterminowe	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	187 927	158 552	29 375	164 990
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	38 422	38 422	0	11 878
Zobowiązania z tyt. Kredytów	Zobowiązania	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	67 040	67 040	0	20 044

1) Pożyczki udzielone przez spółkę spółkom zależnym lub wspólnym przedsięwzięciom. Model biznesowy zakłada utrzymywanie tych aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W zależności od charakteru pożyczek, stopnia finansowania pożyczkami spółek zależnych wyłącznie w wyniku testu „SPPI” pożyczki klasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. W związku z tym, że pożyczki udzielane są do podmiotów zależnych i wspólnych przedsięwzięć, nad którymi Jednostka Dominująca sprawuje kontrolę lub współkontrolę, nie występuje tu istotne ryzyko kredytowe. Pożyczki nie przeszły warunków testu SPPI, w związku z tym wyceniane są w wartości godziwej przez wynik finansowy.

2) W przypadku należności handlowych Spółka przyjęła podejście uproszczone w odniesieniu do kalkulacji oczekiwanej straty kredytowej, tj. w przypadku wszystkich tego typu aktywów finansowych dokonała wyliczeń w horyzoncie całego życia instrumentu.

3) Należności długoterminowe to oczekiwane korzyści ekonomiczne wynikające z rozstrzygnięcia w przyszłości sprawy spornych w których spółka jest stroną. Przyjęty przez Spółkę model biznesowy zakłada uzyskanie przez Spółkę przyszłych przepływów pieniężnych. W wyniku niespełnienia wymogów testów SPPI Spółka zaklasyfikowała te aktywa jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

4) Dla środków pieniężnych model biznesowy zakłada utrzymywanie tych aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W wyniku testu „SPPI” środki pieniężne zaklasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Spółka uznaje kwoty oczekiwanej straty kredytowej za nieistotnie i nie uwzględnia ich w sprawozdaniu finansowym.

Instrumenty kapitałowe ujmowane są zgodnie z MSR 27 wedle ceny nabycia pomniejszonego o utratę wartości, w związku z czym wymogi wynikające z MSSF 9 nie mają wpływu na ich klasyfikację oraz wycenę.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, w związku z czym zmiany w tym zakresie wprowadzone przez MSSF 9 nie będą miały wpływu na sprawozdanie Spółki.

#### **Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie**

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

- **MSSF 16 „Leasing”** – zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu - zatwierdzone w UE w dniu 13 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - zatwierdzone w UE w dniu 8 lutego 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego”** - zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później).

Spółka postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższego nowego standardu oraz zmian do istniejących standardów oraz interpretacji. Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, z wyjątkiem MSSF 16 jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

## MSSF 16 „Leasing”

MSSF 16 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie i został przyjęty przez Unię Europejską. Zastąpił on dotychczas obowiązujący standard MSR 17 oraz interpretacje KIMSF 4, SKI 15, 27. Spółka stosuje MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. Zgodnie z przepisami przejściowymi zawartymi w MSSF 16 nowe zasady zostaną przyjęte retrospektywnie z odniesieniem skumulowanego efektu początkowego zastosowania nowego standardu do kapitałów własnych na dzień 1 stycznia 2019 r. W związku z tym dane porównawcze za rok obrotowy 2018 nie zostaną przekształcone (zmodyfikowane podejście retrospektywne).

Nowy standard wprowadza jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy, zbieżny z ujęciem leasingu finansowego w ramach MSR 17.

Na moment sporządzenia niniejszego Sprawozdania finansowego Spółka zidentyfikowała umowy leasingowe, oraz oszacowała wartość zobowiązania leasingowego.

Po przyjęciu MSSF 16 Spółka będzie ujmowała zobowiązania z tytułu leasingu w związku z leasingiem, który wcześniej został sklasyfikowany jako "leasing operacyjny" zgodnie z zasadami MSR 17 Leasing. Zobowiązania te zostaną wycenione w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w dacie rozpoczęcia stosowania MSSF 16, zdyskontowanych z zastosowaniem stopy procentowej leasingu na dzień 1 stycznia 2019 r., jeżeli stopę tę można było z łatwością ustalić. W przeciwnym wypadku zastosowana będzie krańcowa stopa procentowa Spółki.

Na datę początkowego ujęcia opłaty leasingowe zawarte w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu obejmują następujące rodzaje opłat za prawo do użytkowania bazowego składnika aktywów przez okres trwania leasingu:

- stałe opłaty leasingowe pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe,
- zmienne opłaty leasingowe,
- kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej przedmiotu leasingu,
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że zostanie ona zrealizowana,
- kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu, jeżeli leasingobiorca może skorzystać z opcji wypowiedzenia umowy.

Spółka skorzysta z uproszczeń dotyczących leasingów krótkoterminowych (poniżej 12 miesięcy) oraz leasingów, w odniesieniu do których bazowy składnik aktywów ma niską wartość (poniżej 20 000 PLN) i dla tych umów nie będzie ujmowała zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Opłaty leasingowe z tego tytułu będą ujmowane jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu i prezentuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej łącznie z aktywami stanowiącymi własność Spółki wraz z rozbiciem dodatkowych informacji w notach objaśniających.

Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

- kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu,
- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę w związku z zawarciem umowy leasingu,
- szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez leasingobiorcę w związku z obowiązkiem demontażu i usunięcia bazowego składnika aktywów lub przeprowadzenia renowacji.

Spółka podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby nie były własnością leasingobiorcy (Spółki):

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych, pojazdów i innych - wykazane będą w bilansie w pozycji Rzeczowe aktywa trwałe (a odpowiadające im zobowiązanie zostanie podzielone odpowiednio i wykazane jako część krótko i długoterminowa w Pozostałych zobowiązaniach finansowych),
- prawa wieczystego użytkowania gruntów dotyczące nieruchomości inwestycyjnych - wykazane będą w bilansie w pozycji Nieruchomości inwestycyjne (a odpowiadające im zobowiązanie zostanie podzielone odpowiednio i wykazane jako część krótko i długoterminowa w Pozostałych zobowiązaniach finansowych),
- prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie – wykazane będą w bilansie w pozycji Zapasy (a odpowiadające im zobowiązanie zostanie wykazane jako Pozostałe krótkoterminowe zobowiązanie finansowe).

Wydatki związane z wykorzystywaniem aktywów będących przedmiotem leasingu, uprzednio ujęte w większości w kosztach usług obcych, będą obecnie klasyfikowane jako koszty amortyzacji oraz koszty odsetek.

Szacunkowy wpływ wdrożenia MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 roku na ujęcie dodatkowych zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania przedstawia poniższa tabela:

Aktywa	01.01.2019	korekty	31.12.2018
<b>Aktywa trwałe</b>			
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	8 396	6 288	2 108
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	256 863	13 427	243 436
<b>Aktywa obrotowe</b>			
<i>Zapasy</i>	189 160	10 869	178 291
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>	<b>01.01.2019</b>	<b>korekty</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Kapitał własny</b>			
<i>Niepodzielony wynik finansowy</i>	-549 371		-549 371
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
<i>Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe:</i>	18 807		405
<i>W tym zobowiązania z tytułu leasingu</i>	18 402	18 402	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
<i>Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe:</i>	12 428		246
<i>W tym zobowiązania z tytułu leasingu</i>	12 182	12 182	-

Szacunkowa wartość zobowiązania leasingowego na dzień 1 stycznia 2019 roku wynosi 30 585 tysięcy złotych.

Spółka jako leasingodawca nie była zobowiązana, na mocy MSSF 16, do wprowadzania jakichkolwiek korekt przy przejściu w przypadku leasingów, w których jest leasingodawcą. Natomiast Spółka jako subleasingodawca dokonała oceny umowy subleasingu klasyfikowanej jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17. W wyniku analizy Spółka dokonała klasyfikacji umowy subleasingu jako leasing finansowy i ujęła subleasing jako nowy leasing finansowy zawarty w dniu pierwszego zastosowania.

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień publikacji sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw”** – definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

Według szacunków Spółki, wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

Nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków Spółki, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według **MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”** nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

### **5.2 Kontynuacja działalności**

Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności.

W nocy 40.4 zaprezentowano tabele przedstawiające kwoty i daty wymagalności finansowania zewnętrznego

Spółka prowadzi zaawansowane działania zmierzające do zapewnienia refinansowania zadłużenia zapadającego między innymi w 2019 roku. Wśród głównych źródeł finansowania wyróżnić można:



- środki pieniężne z tytułu emisji nowych obligacji,

Spółka podjęła współpracę z zewnętrznym doradcą, mającą na celu wsparcie w procesie pozyskania nowego finansowania poprzez emisję obligacji.

- kredyty pozyskane na rzecz realizacji planowanych inwestycji deweloperskich,

Spółka sukcesywnie wdraża strategię migracji finansowania projektów deweloperskich środkami pochodzącymi z emisji obligacji na rzecz tzw. *project finance*. Przejawem tych działań jest pozyskanie oferty na finansowanie projektów: Wilania, Wioletta, Wiktorja. Prowadzone są również rozmowy odnośnie pozyskania finansowania na rzecz pozostałych projektów planowanych do budowy jak np. projekt Haffnera.

- środki pieniężne z inwestycji w ramach JV, Stacja Kazimierz 3 i 4ab.

Finalizacja inwestycji jest opóźniona z tytułu problemów z podziałem działek. 9 kwietnia 2018 została pozyskana zgoda wydana przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawa na przedmiotowy podział którego dokonanie pozwoli sfinalizować projekt i pozyskać środki na spłatę znacznej części zobowiązań kredytowych wobec Getin Noble Bank.

- Środki pozyskane ze sprzedaży wyselekcjonowanych aktywów

Zarząd Spółki przeprowadził przegląd nieruchomości oraz innych aktywów będących w posiadaniu GK Polnord celem wyselekcjonowania aktywów o istotnej wartości rynkowej nie mających jednocześnie istotnego znaczenia dla planowanych inwestycji deweloperskich. Spółka prowadzi aktywne działania ukierunkowane na sprzedaż przedmiotowych nieruchomości.

Dodatkowo Zarząd przeprowadził analizę kosztów funkcjonowania grupy ukierunkowaną na identyfikację obszarów potencjalnych oszczędności. Efektem analizy był przeprowadzony program zwolnień grupowych mający na celu optymalizację struktury zatrudnienia pod kątem dopasowania jej do prowadzonej działalności operacyjnej i zbudowania organizacji projektowej co w konsekwencji pozwoli również na wygenerowanie dodatkowych oszczędności.

Mając na uwadze powyższe działania jak też wielkość posiadanych aktywów w postaci banku ziemi, Zarząd spółki nie widzi zagrożenia dla dalszej kontynuacji działalności w dacie publikacji niniejszego sprawozdania.

### 5.3. Waluta pomiaru i waluta prezentacji sprawozdań finansowych

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

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

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

#### Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej

Waluta	31.12.2018	31.12.2017
USD	3,7597	3,4813
EUR	4,3000	4,1709
RUB	0,0541	0,0604

#### Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysku i strat

Waluta	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
USD	3,6227	3,7439
EUR	4,2669	4,2447
RUB	0,0576	0,0644

#### Nota 5.3.1. - Wybrane dane finansowe

#### WYBRANE DANE FINANSOWE - JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Przychody ze sprzedaży	98 100	82 602	22 991	19 460
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	48 117	43 363	11 277	10 216
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(1 189)	2 492	(279)	587
Zysk (strata) brutto	(65 287)	17 404	(15 301)	4 100
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(92 347)	16 136	(21 643)	3 801
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>(92 347)</b>	<b>16 136</b>	<b>(21 643)</b>	<b>3 801</b>
<b>BILANS</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Kapitał własny	600 822	722 544	139 726	173 235
Zobowiązania długoterminowe	502 190	582 428	116 788	139 641
Zobowiązania krótkoterminowe	340 119	342 416	79 097	82 096
Aktywa trwałe	1 088 659	1 152 813	253 177	276 395
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	354 472	494 575	82 435	118 577
<b>Suma aktywów</b>	<b>1 443 131</b>	<b>1 647 388</b>	<b>335 612</b>	<b>394 972</b>

#### 6. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie sprawozdawczym nie miała miejsca zmiana zasad rachunkowości.

#### 7. ZMIANA SZACUNKÓW

Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) Zarząd Polnord S.A. na dzień 31 grudnia 2018 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 utrzymaniu aktualizacji wartości posiadanych udziałów na pełną kwotę tj. (23 821) tys. zł. Dodatkowo dokonano odpisu aktualizującego udzielonych pożyczki wraz z należnymi odsetkami. Podstawą dokonania powyższych odpisów było złożenie przez Korporację Budowlana Dom Sp. z o.o. wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego i wniosku o ogłoszenie upadłości Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.

Spółka zawiązuje rezerwy na ewentualne zobowiązania wobec KOWR bazując na opiniach prawnych. Zmiana wartości rezerwy w stosunku do roku 2017 wyniosła (4.884) tys. zł (co opisano w nocie 31).

#### 8. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółki jest siedziba Polnord SA w Warszawie, przy ulicy Adama Branickiego 15.

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

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

## 8.2. Przeliczanie pozycji wyrażanych w walucie obcej

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

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

## 8.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

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

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

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

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

Okresy ekonomicznej użyteczności środków trwałych kształtują się następująco:

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

Spółka nie amortyzuje wartości gruntów.

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

aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej są ujmowane w wyniku okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

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

#### 8.4. Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

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

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

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

#### 8.5. Koszty finansowania zewnętrznego

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

#### 8.6. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

### 8.7. Aktywa niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

### 8.8. Udziały i akcje w jednostkach zależnych

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

## 8.9. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych uzależniona jest od wyników testu charakterystyki przepływów pieniężnych (test SPPI) oraz określonego modelu biznesowego dla danego aktywa lub grupy aktywów finansowych.

W ramach klasyfikacji wprowadzonej przez MSSF 9 wyróżnia się następujące kategorie aktywów finansowych:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy;
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy, chyba że jest wyceniany w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Spółka może jednak w momencie początkowego ujęcia dokonać nieodwołalnego wyboru odnośnie do określonych inwestycji w instrumenty kapitałowe, które w przeciwnym razie byłyby wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, aby ujmować późniejsze zmiany ich wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Zgodnie z MSSF 9 utrata wartości aktywów finansowych powinna być kalkulowana w oparciu o model oczekiwanej straty. Model ten skutkuje rozpoznaniem odpisu z tytułu utraty wartości od momentu początkowego ujęcia aktywów finansowych. Kalkulacja powinna być dokonywana dla aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych do wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (z wyłączeniem instrumentów kapitałowych zaklasyfikowanych decyzją Grupy do tej kategorii przy początkowym ujęciu).

1) Pożyczki udzielone przez spółkę spółkom zależnym lub wspólnym przedsięwzięciom. Model biznesowy zakłada utrzymywanie tych aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W zależności od charakteru pożyczek, stopnia finansowania pożyczkami spółek zależnych a także wyniku testu „SPPI” pożyczki klasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. W związku z tym, że pożyczki udzielane są do podmiotów zależnych i wspólnych przedsięwzięć, nad którymi Jednostka Dominująca sprawuje kontrolę lub współkontrolę, nie występuje tu istotne ryzyko kredytowe.

2) W przypadku należności handlowych Spółka przyjęła podejście uproszczone w odniesieniu do kalkulacji oczekiwanej straty kredytowej, tj. w przypadku wszystkich tego typu aktywów finansowych dokonała wyliczeń w horyzoncie całego okresie życia instrumentu.

3) Należności długoterminowe to oczekiwane korzyści ekonomiczne wynikające z rozstrzygnięcia w przyszłości sprawy spornych w których spółka jest stroną. Przyjęty przez Spółkę model biznesowy zakłada uzyskanie przez Spółkę przyszłych przepływów pieniężnych. W wyniku niespełnienia wymogów testów SPPI Spółka zaklasyfikowała te aktywa jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

4) Dla środków pieniężnych model biznesowy zakłada utrzymywanie tych aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W wyniku testu „SPPI” środki pieniężne zaklasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Spółka uznaje kwoty oczekiwanej utraty wartości za nieistotnie i nie uwzględnia ich w sprawozdaniu finansowym.

Instrumenty kapitałowe ujmowane są zgodnie z MSR 27 wedle ceny nabycia pomniejszonego o utratę wartości, w związku z czym wymogi wynikające z MSSF 9 nie mają wpływu na ich klasyfikację oraz wycenę.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, w związku z czym zmiany w tym zakresie wprowadzone przez MSSF 9 nie będą miały wpływu na sprawozdanie Grupy.

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Jednostka klasyfikuje wszystkie zobowiązania finansowe jako wyceniane po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie, z wyjątkiem:

a) zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Takie zobowiązania, w tym instrumenty pochodne będące zobowiązaniami, wycenia się po początkowym ujęciu w wartości godziwej;

b) zobowiązań finansowych powstałych w wyniku przeniesienia składnika aktywów finansowych, który nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania, lub wtedy, gdy ma zastosowanie podejście wynikające z utrzymania zaangażowania.

c) umów gwarancji finansowych.

d) zobowiązań do udzielenia pożyczki oprocentowanej poniżej rynkowej stopy procentowej.

e) warunkowej zapłaty ujętej przez jednostkę przejmującą w ramach połączenia jednostek, do którego ma zastosowanie MSSF 3. Taka zapłata warunkowa jest wyceniana w późniejszych okresach w wartości godziwej, a zmiany są ujmowane w wyniku finansowym.

### 8.11. Zapasy

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

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

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



W szczególności do zapasów zaliczamy:

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

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

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

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

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

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

#### 8.14. Rozliczenia międzyokresowe czynne

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

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

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

#### 8.15. Kapitał podstawowy

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

#### 8.16. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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



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

#### 8.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

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

#### 8.18. Rezerwy

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

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

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

#### 8.19. Odprawy emerytalne

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

#### 8.20. Płatności w formie akcji własnych

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

#### 8.21. Leasing

##### **Spółka jako leasingobiorca**

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Spółka zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub

wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat.

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

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

## 8.22. Przychody ze sprzedaży

Ujęcie przychodu przedstawia transakcję przeniesienia towarów lub usług na klienta (Zamawiającego) w kwocie odzwierciedlającej wartość wynagrodzenia, którego Spółka spodziewa się w zamian za towary lub usługi.

Zgodnie MSSF 15 wprowadzono pięcioetapowy model ujmowania przychodów: 1. Identyfikacja umowy z klientem 2. Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia 3. Ustalenie ceny transakcyjnej 4. Przypisanie ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia 5. Ujęcie przychodu w momencie spełnienia zobowiązań do wykonania świadczenia

Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

### 8.22.1. Sprzedaż usług, produktów i towarów

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane, gdy Spółka przeniesie istotnych ryzyk na klienta w wyniku czego klient uzyskuje kontrolę nad danym aktywem.

W zakresie kontraktów deweloperskich przeniesienie istotnych ryzyk na klienta następuje w momencie wykonania świadczeń przez Spółkę poprzez dostarczenie dobra do klienta. Lokal mieszkalny zostaje przekazany klientowi, gdy przejmuje on kontrolę nad lokalem (podpisanie protokołu odbioru technicznego). Spółka ujmuje przychód (i odpowiadający mu koszt) z umowy Spółka przyjęła możliwość wcześniejszego rozpoznania wyniku z umów deweloperskich pod datą wydania lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, o ile są spełnione przez strony umowy inne warunki, w tym przede wszystkim otrzymanie od kupującego pełnej ceny mieszkania, a intencją stron jest zawarcie ostatecznej umowy i przekazanie nieruchomości w formie aktu notarialnego.

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

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

### 8.22.2. Odsetki

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

### 8.22.3. Dywidendy

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

### 8.22.4. Przychody z tytułu wynajmu

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

### 8.23. Koszt własny sprzedaży

Do kosztu własnego sprzedaży zalicza się:

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

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

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

### 8.24. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

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

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

### 8.25. Przychody i koszty finansowe

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

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

## 8.26. Podatki

### 8.26.1. Podatek bieżący

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

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

### 8.26.2. Podatek odroczonego

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczonego jest tworzony metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczonego ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

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

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

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

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

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

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

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

### 8.26.3. Podatek od towarów i usług

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

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

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

### 8.27. Zysk netto na akcję

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

### 8.28. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

## 9. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Spółka nie wyróżnia segmentów operacyjnych na poziomie jednostkowego sprawozdania.

Segmenty operacyjne zostały wyszczególnione na poziomie Grupy Kapitałowej Polnord w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 20181 rok.

## 10. PRZYCHODY I KOSZTY

### 10.1. Przychody operacyjne

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Sprzedaż lokali mieszkalnych	-	-
Sprzedaż działek – grunty	52 995	38 409
Wynajem	754	371
Zarządzanie projektami i inne	44 351	43 822
<b>Przychody operacyjne razem</b>	<b>98 100</b>	<b>82 602</b>

Spółka w roku 2018 dokonała jednorazowych transakcji sprzedaży o wartości przekraczającej 10% przychodów operacyjnych, polegających na sprzedaży nieruchomości do spółki zależnej w wysokości 52.995 tys. zł.

## 10.2. Koszty operacyjne

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Amortyzacja	1 084	946
Zużycie materiałów i energii	674	729
Usługi obce	17 237	20 703
Podatki i opłaty	712	785
Wynagrodzenia	18 083	12 572
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 793	2 018
Pozostałe koszty rodzajowe	4 248	4 883
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>44 831</b>	<b>42 636</b>
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	(3 066)	(4 268)
+ Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	0	0
+ Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(7 894)	(9 114)
+ Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(33 871)	(27 136)
<b>= Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>0</b>	<b>2 083</b>
+ Wartość sprzedanych towarów i materiałów	49 983	37 156
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>49 983</b>	<b>39 239</b>

W 2018 r. nie wystąpiło uzależnienie Spółki od jednego dostawcy usług, materiałów i towarów.

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

Spółka ujmuje koszty z tytułu amortyzacji w kosztach ogólnego zarządu. W latach 2018 i 2017 Spółka nie dokonała odpisu aktualizującego wartość rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych.

## 10.4. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych

W 2018 roku wynik z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych wyniósł: 6.037 tys. zł. Dodatkowo Spółka spisała w koszty wartość działki przejętej przez Skarb Państwa w kwocie 20.707 tys. zł.

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

## 10.5. Pozostałe przychody operacyjne

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Rozwiązanie rezerw razem	6 637	-
Odszkodowania	136	90 791
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	6 869	2 494
Inne	20	548
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>13 662</b>	<b>93 833</b>

## 10.6. Pozostałe koszty operacyjne

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Utworzenie rezerw	-	3 920
Koszty postępowania spornego	885	1 039
Opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości	908	1 026
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	23 496	-
Inne	1 951	533
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>27 240</b>	<b>6 517</b>

## 10.7 Przychody finansowe

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Przychody z tytułu odsetek	129	584
Przychody z inwestycji (odsetki od pożyczek)	27 758	29 966
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	24 699
Dywidendy	9 295	13 287
Pozostałe	422	3 376
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>37 604</b>	<b>71 912</b>

## 10.8. Koszty finansowe

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	17 870	20 176
Prowizje bankowe oraz prowizje od gwarancji bankowych	6 320	2 769
Rezerwy na odsetki dotyczące spraw spornych / sądowych	-	3 652
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	76 404	29 336
Pozostałe	1 108	1 066
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>101 702</b>	<b>56 999</b>

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

## 10.9. Wynik ze zbycia jednostki zależnej

W 2018 i 2017 nie nastąpiła sprzedaż ani nabycie jednostki zależnej.

## 11. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze</b>		
Wynagrodzenia	18 083	12 572
Narzuty na wynagrodzenia	2 793	2 018
<b>Razem</b>	<b>20 876</b>	<b>14 590</b>

## 12. PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 31.12.2018 r. oraz za okres porównawczy zakończony dnia 31.12.2017 r. przedstawiają się następująco:

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
<b>Główne składniki obciążenia podatkowego</b>		
<b>Rachunek zysków i strat:</b>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	-	-
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>(27 060)</b>	<b>(1 268)</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(27 060)	(1 268)
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>(27 060)</b>	<b>(1 268)</b>
<b>Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b>		
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w kapitale własnym</b>	-	-

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

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

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

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>		
Odszkodowania	-	17 250
Wycena nieruchomości	-	-
Inne	-	-
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>-</b>	<b>17 250</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>		
Rezerwa na koszty	1 328	20 178
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	3 873	21 161
Wycena nieruchomości	5 231	10 251
Odpisy na zapasach	4 657	2 984
Pozostałe	74	3 209
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>15 163</b>	<b>57 783</b>
<b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>15 163</b>	<b>40 533</b>



### 13. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

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

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

### 14. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

W 2018 r. nie miały miejsca nowe emisje obligacji zamiennych na akcje.

Szczegółowy opis opcji na akcje znajduje się w nocie 30.1.

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

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
<b>Zysk na akcję - podstawowy</b>		
Zysk (strata) netto za okres	(94 128)	16 136
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	(94 128)	16 136
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 693 127	32 693 127
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	(2.88)	0.49
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	0.00	0.00
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	(2.88)	0.49

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
<b>Zysk na akcję - rozwodniony</b>		
Zysk (strata) netto za okres	(94 128)	16 136
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	(94 128)	16 136
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje	-	-
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	(94 128)	16 136
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	(94 128)	16 136
Wpływ rozwodnienia	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 693 127	32 693 127
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	(2.88)	0.49
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	0.00	0.00
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	(2.88)	0.49

## 15. INNE CAŁKOWITE DOCHODY

Ujawnienie kwot podatku dochodowego odnoszących się do każdego składnika innych całkowitych dochodów	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018			Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017		
	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-	-	-	-	-

## 16. DYWIDENDY WYPŁACONE

W 2018 roku nie miała miejsca wypłata dywidend.

## 17. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2018</b>	<b>170</b>	<b>1 705</b>	<b>2 262</b>	<b>2 342</b>	<b>21</b>	<b>6 499</b>
<b>Zwiększenia stanu</b>						
Zakup		155	-	223	19	398
Leasing	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenie stanu</b>						
Likwidacja	-	-	-	-	-	-
Inne				(1 122)		(1 122)
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2018</b>	<b>170</b>	<b>1 859</b>	<b>2 262</b>	<b>1 443</b>	<b>40</b>	<b>5 775</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2018</b>	<b>(85)</b>	<b>(1 302)</b>	<b>(766)</b>	<b>(1 706)</b>	<b>-</b>	<b>(3 860)</b>
<b>Zwiększenia stanu</b>						
Amortyzacja za okres	(35)	(231)	(408)	(246)	-	(921)
Inne	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenie stanu</b>						
Likwidacja	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	1 113	-	1 113
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2018</b>	<b>(121)</b>	<b>(1 533)</b>	<b>(1 174)</b>	<b>(839)</b>	<b>-</b>	<b>(3 667)</b>
Odpisy aktualizujące 01.01.2018	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące 31.12.2018	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2018</b>	<b>84</b>	<b>403</b>	<b>1 496</b>	<b>636</b>	<b>21</b>	<b>2 640</b>
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2018</b>	<b>49</b>	<b>326</b>	<b>1 089</b>	<b>604</b>	<b>40</b>	<b>2 108</b>

Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych użytkowanych na dzień 31.12.2018 r. na mocy umów leasingu finansowego oraz umów dzierżawy z opcją zakupu wynosiła 391 tys. zł. (na dzień 31.12.2017 r. – 774 tys. zł.).

Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2017</b>	74	2 093	2 021	2 574		6 761
<b>Zwiększenia stanu</b>		<b>223</b>	<b>422</b>	<b>28</b>	<b>17</b>	<b>690</b>
Zakup		223		28	17	268
Leasing				422		422
<b>Zmniejszenie stanu</b>			<b>(136)</b>	<b>(19)</b>		<b>(155)</b>
Likwidacja			(136)	(19)		(155)
Inne						
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2017</b>	<b>74</b>	<b>2 316</b>	<b>2 306</b>	<b>2 583</b>	<b>17</b>	<b>7 296</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2017</b>	(50)	(1 762)	(418)	(1 614)		(3 843)
<b>Zwiększenia stanu</b>	(178)	(422)	(236)	(59)		(895)
Amortyzacja za okres	(178)	(422)	(236)	(59)		(895)
Inne						
<b>Zmniejszenie stanu</b>			60	21		81
Likwidacja			60	19		79
Inne				3		3
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2017</b>	<b>(228)</b>	<b>(2 185)</b>	<b>(592)</b>	<b>(1 652)</b>		<b>(4 657)</b>
Odpisy aktualizujące 01.01.2017	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące 31.12.2017	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 01.01.2017	23	330	1 604	960		2 917
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2017</b>	<b>(154)</b>	<b>131</b>	<b>1 714</b>	<b>931</b>	<b>17</b>	<b>2 640</b>

## 18. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>251 162</b>	<b>343 100</b>
Reklasyfikacja do zapasów	-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat	6 037	(91 938)
Spisanie działek przejętych przez Skarb Państwa	(19 778)	-
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>237 421</b>	<b>251 162</b>

Na potrzeby sprawozdania za rok zakończony 31.12.2018 roku Spółka przy pomocy niezależnych rzeczoznawców dokonała wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Jako wartość końcową Spółka przyjęła wartość z wyceny. Zarząd zweryfikował otrzymany operat szacunkowy wartości nieruchomości.

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

Współczynnik korygujący jest zależny od:

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

Analiza wrażliwości zmian nieobserwowalnych zmiennych:

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

Proces wyceny

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

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

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

Część nieruchomości inwestycyjnych Spółki stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy 242.721 tys. zł

## 19. AKTYWA NIEMATERIALNE

Aktywa niematerialne w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018	Patenty i licencje	Oprogramowanie	Inne	Ogółem
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2018</b>	<b>369</b>	<b>1 600</b>	<b>170</b>	<b>2 139</b>
<b>Zwiększenia stanu</b>	<b>9</b>	<b>243</b>	<b>-</b>	<b>251</b>
Zakup	9	243	-	251
<b>Zmniejszenia stanu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2018</b>	<b>378</b>	<b>1 843</b>	<b>170</b>	<b>2 390</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2018</b>	<b>(280)</b>	<b>(1 354)</b>	<b>(137)</b>	<b>(1 771)</b>
<b>Zwiększenia stanu</b>	<b>(18)</b>	<b>(146)</b>	<b>-</b>	<b>(163)</b>
Amortyzacja za okres	(18)	(146)	-	(163)
Inne	-	-	-	-
<b>Zmniejszenie stanu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2018</b>	<b>(298)</b>	<b>(1 500)</b>	<b>(137)</b>	<b>(1 934)</b>
Odpisy aktualizujące 01.01.2018	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące 31.12.2018	-	-	-	-
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2018</b>	<b>89</b>	<b>246</b>	<b>33</b>	<b>368</b>
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2018</b>	<b>80</b>	<b>343</b>	<b>33</b>	<b>456</b>

Na dzień 31.12.2018 r.:

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

## 20. INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALEŻNE, WSPÓLZALEŻNE ORAZ WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA

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

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

Nazwa jednostki zależnej	Stan na 31.12.2018			Stan na 31.12.2017		
	Koszt	Odpis aktualizujący	Wartość netto	Koszt	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	52	-	52	53	-	53
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park SK	99	-	99	100	-	100
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	5 060	-	5 060	5 060	-	5 060
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	5 000	-	5 000	5 000	-	5 000
Polnord Warszawa – Ząbki Neptun Sp. z o.o.	52	-	52	52	-	52
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	52	-	52	53	-	53
Wilanów Office Park – Budynek B1 Sp. z o.o.	8 586	(8 586)	-	8 586	(8 586)	-
Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o.	703	(703)	-	703	-	703
Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	50	-	50	50	-	50
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Spółka jawna	39 949	-	39 949	39 949	-	39 949
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	5	-	5	5	-	5
Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o.	6	-	6	6	-	6
Polnord Spółka Akcyjna Finanse Spółka Jawna	354 291	-	354 291	354 291	-	354 291
Stroj-Dom ZSA	20 545	(20 545)	-	20 545	(20 545)	-
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	123 500	(77 463)	46 037	123 500	(72 590)	50 910
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	84	-	84	3	-	3
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. S.K.A	-	-	-	25	-	25
Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	-	-	-	3	-	3
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. S.K.A	-	-	-	25	-	25
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	-	-	-	3	-	3
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. S.K.A	-	-	-	25	-	25
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	3	-	3	3	-	3
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. S.K.A	18 745	-	18 745	18 745	-	18 745
POLNORD GDAŃSK DOLNE MIASTO Sp. z o.o.	-	-	-	5	-	5
POLNORD HAFFNERA 1 Sp. z o.o.	5	-	5	5	-	5
POLNORD HAFFNERA 2 Sp. z o.o.	5	-	5	5	-	5
POLNORD HAFFNERA 3 Sp. z o.o.	5	-	5	5	-	5
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	-	-	-	10 101	-	10 101
Polnord Construction Sp. z o.o.	6	-	6	6	-	6
<b>RAZEM</b>	<b>576 803</b>	<b>(107 297)</b>	<b>469 506</b>	<b>586 910</b>	<b>(101 721)</b>	<b>485 189</b>

## 20.2 Szczegółowe informacje dotyczące wspólnych przedsięwzięć i jednostek stowarzyszonych

Na dzień 31.12.2018 r. Spółka posiada następujące udziały:

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

- **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 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)

### **Grupa Kapitałowa Fadesa**

Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) Zarząd Polnord S.A. na dzień 31 grudnia 2018 przeprowadził analizę przesłanek trwałej utraty wartości i test na trwałą utratę wartości udziałów w inwestycji GK Fadesa poprzez porównanie wartości bilansowej aktywów do wartości godziwej.

Na podstawie tej analizy Zarząd podjął decyzję o aktualizacji wartości posiadanych udziałów i utworzeniu odpisu na kwotę 5 848 tys. zł.

Po dokonaniu odpisu wartość posiadanych udziałów w GK Fadesa wynosi 46 037 tys. zł.

### **Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom**

Do jednostek stowarzyszonych zaliczana jest również Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom (**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.

## **21. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)**

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Akcje/ Udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie	34	34
Akcje spółek notowanych na giełdzie	-	-
Inne	-	-
<b>Razem pozostałe aktywa finansowe</b>	<b>34</b>	<b>34</b>

Zarząd Polnord S.A. na dzień 31 grudnia 2018 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 utrzymaniu aktualizacji wartości posiadanych udziałów na pełną kwotę. 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.



## 22. POŻYCZKI UDZIELONE

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Pożyczki udzielone ogółem (netto)	245 015	321 138
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	149 162	57 822
<b>Pożyczki brutto</b>	<b>394 177</b>	<b>378 960</b>

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

## 23. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Roszczenia wobec MPWIK	51 701	69 742
Roszczenia wobec M. St. Warszawy	95 480	90 791
Roszczenie wobec Urzędu Miasta	14 809	27 394
Należności z tytułu sprzedaży udziałów płatne w 2020 roku	3 000	-
<b>Razem należności długoterminowe</b>	<b>164 990</b>	<b>187 927</b>

Szczegółowy opis sprawy tzw. 10H (Roszczenia wobec M. St. Warszawy) znajduje się w nocie 4.2.2 oraz w nocie 35 dotyczącej opisu spraw sądowych.

## 24. ZAPASY

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Materiały (według ceny nabycia)	16	4
Produkcja w toku	-	-
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	-	-
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	-	-
Produkty gotowe:	34 646	34 646
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	34 646	34 646
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	34 646	34 646
Towary	136 137	178 231
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	174 633	208 940
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	136 137	178 231
Zaliczki na dostawy	7 493	8 886
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>178 291</b>	<b>221 766</b>

Zapasy brutto i odpis aktualizujący	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Materiały		
Wartość brutto	16	4
Odpis aktualizujący	-	-
Produkcja w toku		
Wartość brutto	-	-
Odpis aktualizujący	-	-
Produkty gotowe:		
Wartość brutto	34 646	34 646
Odpis aktualizujący	-	-
Towary		
Wartość brutto	174 633	208 940
Odpis aktualizujący	(38 496)	(30 709)
Zaliczki na dostawy – wartość brutto	7 493	8 886
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>178 291</b>	<b>221 767</b>

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
<b>Odpisy aktualizujące zapasy</b>		
<b>Wartość odpisu aktualizującego na BO</b>	<b>(30 709)</b>	<b>(32 910)</b>
<i>Utworzenie</i>	(7 787)	-
<i>Rozwiązanie</i>	-	2 202
<i>Wykorzystanie</i>	-	-
<i>Reklasyfikacja</i>	-	-
<b>Wartość odpisu aktualizującego na BZ</b>	<b>(38 496)</b>	<b>(30 709)</b>

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółkę są m.in. nieruchomości gruntowe. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy 31.12.2018 r. wynosi 33 631 tys. zł.

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

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
<b>Należności od jednostek powiązanych, w tym:</b>	<b>93 844</b>	<b>78 384</b>
Należności z tytułu dostaw i usług,	90 275	77 954
Dochodzone na drodze sądowej	-	-
Inne	3 569	430
<b>Należności od pozostałych jednostek, w tym:</b>	<b>8 235</b>	<b>8 645</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	8 235	8 324
Dochodzone na drodze sądowej	-	-
Inne	-	321
<b>Należności razem (netto)</b>	<b>102 079</b>	<b>87 029</b>
Odpis aktualizujący wartość należności	(30 041)	8 802
<b>Należności razem brutto</b>	<b>132 120</b>	<b>95 831</b>

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

## 26. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne w banku oprocentowane są według zmiennych stóp procentowych.

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

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Środki pieniężne w banku i w kasie	166	83
Środki pieniężne w drodze	-	317
Ekwiwalenty środków pieniężnych w postaci jednostek uczestnictwa	-	12 362
Lokaty krótkoterminowe	11 712	25 660
<b>Razem</b>	<b>11 878</b>	<b>38 422</b>

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

## **27. AKTYWA ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY**

Do aktywów przeznaczonych do sprzedaży zaklasyfikowano biuro zlokalizowane w Warszawie przy ulicy Sikorskiego 11 oraz nieruchomości zlokalizowaną w Warszawie przy ul. Senatorskiej.

## **28. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE**

### **28.1. Kapitał podstawowy**

Na dzień 31.12.2018 r. kapitał zakładowy Polnord SA dzieli się na 32.693.127 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2 zł każda.

W okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. miało miejsce podwyższenie kapitału zakładowego Polnord SA o 120 200 zł w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego na podstawie Uchwały nr 1/2013 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 25.10.2013r.

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
<b>Kapitał akcyjny</b>		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 2 złote każda	356	356
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 2 złote każda	614	614
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 2 złote każda	970	970
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 2 złote każda	1 500	1 500
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 2 złote każda	3 880	3 880
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 2 złote każda	10 000	10 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 2 złote każda	7 951	7 951
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 2 złote każda	1 700	1 700
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 2 złote każda	7 986	7 986
Akcje zwykłe serii M o wartości nominalnej 2 złote każda	670	670
Akcje zwykłe serii L o wartości nominalnej 2 złote każda	242	242
Akcje zwykłe serii K o wartości nominalnej 2 złote każda	361	361
Akcje zwykłe serii N o wartości nominalnej 2 złote każda	3 000	3 000
Akcje zwykłe serii O o wartości nominalnej 2 złote każda	2 532	2 532
Akcje zwykłe serii P o wartości nominalnej 2 złote każda	2 462	2 462
Akcje zwykłe serii Q o wartości nominalnej 2 złote każda	6 478	6 478
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 2 złote każda	564	564
Akcje zwykłe serii R o wartości nominalnej 2 złote każda	14 000	14 000
Akcje zwykłe serii S o wartości nominalnej 2 złote każda	120	120
<b>Razem</b>	<b>65 386</b>	<b>65 386</b>

### **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 31.12.2018 r.

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
Hanapeta Holdings Co Limited	6.563.730	13.127.460	20,08%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	3.687.508	7.375.016	11,28%
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%
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	1.730.977	3.461.954	5,29%
Briarwood Capital Partners LP	1.634.941	3.269.882	5,00%
Pozostali akcjonariusze łącznie	12.214.930	24.429.860	37,36%
<b>Razem</b>	<b>32.693.127</b>	<b>65.386.254</b>	<b>100.00%</b>

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

Skład Akcjonariatu na dzień sporządzenia Sprawozdania :

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
Hanapeta Holdings Co Limited	6.563.730	13.127.460	20,08%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	3.687.508	7.375.016	11,28%
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%
Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"	1.730.977	3.461.954	5,29%
Briarwood Capital Partners LP	1.634.941	3.269.882	5,00%
Pozostali akcjonariusze łącznie	12.214.930	24.429.860	37,36%
<b>Razem</b>	<b>32.693.127</b>	<b>65.386.254</b>	<b>100.00%</b>

## 28.2. Pozostałe kapitały rezerwowe

### Pozostałe kapitały rezerwowe

Na dzień 01.01.2018	217 618
Inne całkowite dochody netto:	-
Pozostałe	-
Na dzień 31.12.2018	217 618

### Pozostałe kapitały rezerwowe

Na dzień 01.01.2017	208 408
Inne całkowite dochody netto:	0
Pozostałe	9 210
Na dzień 31.12.2017	217 618

## Kapitał zapasowy

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

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

### 29. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI

<b>KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>Stan na 31.12.2018</b>	<b>Stan na 31.12.2017</b>
Obligacje	136 706	108 547
Kredyty bankowe i pożyczki	20 270	47 071
<b>Razem kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe</b>	<b>156 976</b>	<b>155 618</b>

<b>DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>Stan na 31.12.2018</b>	<b>Stan na 31.12.2017</b>
Obligacje	117 684	177 863
Kredyty bankowe i pożyczki:	-	19 969
<b>Razem kredyty, pożyczki i obligacje długoterminowe</b>	<b>117 684</b>	<b>197 832</b>

## Wykaz kredytów i pożyczek

Na dzień 31.12.2018								
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	30.000	PLN	20.270	20.270	WIBOR 3M + marża	2019-12-31	- hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych - weksel własny in blanco - poręczenie
<b>Razem</b>				<b>20.270</b>	<b>20.270</b>			

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
Koszty rozliczane w czasie				(296)	(296)			
<b>Razem</b>		<b>90 000</b>		<b>67 040</b>	<b>47 071</b>			

## Wykaz obligacji na dzień 31.12.2018

Rodzaj obligacji	Kwota wyemitowanych obligacji	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Odsetki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>							
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	78	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	36	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
Obligacje zwykłe serii P	36.800.000	PLN	36 900	150	WIBOR 3M + marża	2021-03-07	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych i zapasach
Obligacje zwykłe MB3	40.000.000	PLN	40 048	48	WIBOR 3M + marża	2021-06-22	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych i zapasach
Koszty rozliczane w czasie			-3 009				
<b>Razem</b>			<b>254 570</b>	<b>829</b>			

\* Emisja NS2, NS3, M1 i MB2 zostały wykupione zgodnie z terminem zapadalności

## Wykaz obligacji na dzień 31.12.2017

Rodzaj obligacji	Kwota wyemitowanych obligacji	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Odsetki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>							
Obligacje zwykłe NS3	10 500 000	PLN	10 765	765	WIBOR 3M + marża	2018-01-27	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS2	26 889 000	PLN	27 093	93	WIBOR 3M + marża	2018-02-13	hipoteka na zapasach
Obligacje publiczne M1	50 000 000	PLN	50 005	5	WIBOR 3M + marża	2018-06-30	brak
Obligacje zwykłe MB2	20 024 000	PLN	20 476	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)				
<b>Razem</b>			<b>286 410</b>	<b>1 970</b>			



### 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 31.12.2017r. r, zatem Program OM wygaś.

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

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

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
<b>Zmiany rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych</b>		
<b>Na początek okresu sprawozdawczego</b>	<b>99</b>	<b>99</b>
Koszty bieżącego zatrudnienia	-	-
Koszty przeszłego zatrudnienia	-	-
Wypłacone świadczenia	-	-
Zyski/straty aktuarialne	-	-
Odsetki aktuarialne	-	-
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>99</b>	<b>99</b>
<b>Założenia przyjęte przez aktuarusza na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązania:</b>		
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 2018 i 2017 Spółka nie poniosła kosztów z tytułu rozwiązania stosunku pracy.

#### 31. REZERWY

	Rezerwa na urlopy, odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
<b>Na dzień 01.01.2018</b>	<b>496</b>	<b>38 411</b>	<b>60 873</b>	<b>1 638</b>	<b>101 419</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	5 945	-	4 282	-	10 227
Wykorzystane	-	(9 166)	-	(1 472)	(10 637)
Rozwiązanie	-	-	-	-	-
Korekta prezentacyjna	-	-	-	-	-
<b>Na dzień 31.12.2018</b>	<b>6 441</b>	<b>29 245</b>	<b>65 156</b>	<b>167</b>	<b>101 009</b>
Krótkoterminowe	5 809	29 245	65 156	167	100 376
Długoterminowe	632	-	-	-	632

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.

Stan rezerw na dzień 31.12.2018 r. z tytułu opłaty głównej wynosił 64.835 tys. zł (60.553 tys. zł na 31.12.2017 r.) a odsetek z tytułu zaległości 29.245 tys. zł (38.411 tys. zł na 31.12.2017r).

	Rezerwa na urlopy, odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
<b>Na dzień 01.01.2017</b>	<b>496</b>	<b>34 306</b>	<b>71 004</b>	<b>1 638</b>	<b>107 445</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	-	4 104	4 923	-	9 027
Wykorzystane	-	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	(15 053)	-	(15 053)
Korekta prezentacyjna	-	-	-	-	-
<b>Na dzień 31.12.2017</b>	<b>496</b>	<b>38 411</b>	<b>60 873</b>	<b>1 638</b>	<b>101 419</b>
Krótkoterminowe	-	38 411	60 873	1 638	100 923
Długoterminowe	496	-	-	-	496

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

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>	<b>11 161</b>	<b>6 631</b>
Wobec jednostek powiązanych	263	125
Wobec jednostek pozostałych	10 898	6 506
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>70 496</b>	<b>70 622</b>
Zobowiązania wobec pracowników	235	21
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	69 950	69 950
Inne	311	651
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>81 657</b>	<b>77 253</b>

**Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:**

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

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

**33. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU****33.1. Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego – spółka jako leasingobiorca**

Na dzień 31.12.2018 r. i na dzień 31.12.2017 nie wystąpiły zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego.

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

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego na dzień 31.12.2018 wyniosły 391 tys. zł. (652 tys. zł. na 31.12.2017).

**34. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE**

Na dzień 31.12.2018 r. w Spółce 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”).

Zarząd POLNORD SA w dniu 25.09.2018 r. otrzymał od pełnomocnika procesowego informację, iż Sąd Apelacyjny w Warszawie ogłosił wyrok, w którym uchylił wyrok Sądu Okręgowego, o którym mowa w raporcie bieżącym nr 49/2016. Sąd w ustnym uzasadnieniu podzielił w zdecydowanej większości argumenty podniesione przez Spółkę, uznając, że Spółce - jako podmiotowi, który wybudował sieć, przysługuje roszczenie o zapłatę za bezumowne korzystanie oraz że przedawnienie, które było przyczyną oddalenia w części powództwa, zostało przez Sąd Okręgowy ustalone nieprawidłowo.

- 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 2017 r. zawiesił postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia decyzji administracyjnych. 19 grudnia 2017 r. 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 operacji szacunkowym sporządzonym przez licencjonowanego rzeczoznawcę. Działki zostały wydzielone w drodze prawomocnych podziałowych decyzji administracyjnych pod drogi publiczne i w związku z tym ich własność przeszła na m. st. Warszawa („Miasto”) zgodnie z art. 98 ust. 1 u.g.n., co znajduje potwierdzenie w wyrokach:

(i) Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21.12.2010 r. oraz (ii) Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 05.06.2012 r. zapadłych w analogicznych sprawach, które znajdą 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 2018 r. 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 zasądzonej wynagrodzenie za używanie przez MPWiK tych urządzeń, które zostały przekazane MPWiK w terminie krótszym niż 3 lata przed złożeniem pozwu, to znaczy po dniu 25 kwietnia 2009 roku, jednakże jej odpis nie został dotychczas doręczony powodowi. Obie apelacje zostały przekazane do Sądu Apelacyjnego w Warszawie. Sąd Apelacyjny w dniu 21 września 2018 r. uchylił wyrok i przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

- 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 KOWR 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 31.12.2018 r. utworzone były rezerwy z tytułu opłaty głównej wynosił 64.835 tys. zł (60.553 tys. zł na 31.12.2017 r.) a odsetek z tytułu zaległości 29.245 tys. zł (38.411 tys. zł na 31.12.2017r).

### 36. AKTYWA WARUNKOWE

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
<b>Aktywa warunkowe</b>		
Roszczenia odszkodowawcze	-	182 227**
Roszczenia deliktowe	27 084	27 084
Inne należności warunkowe	35 469	35 469
<b>Razem aktywa warunkowe</b>	<b>62 553</b>	<b>244 780</b>

*• 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, Spółka zgodnie z MSR 37 nie ujawnia zobowiązań warunkowych z tego tytułu w pozycjach pozabilansowych.*

*\*\* 95 mln zł wykazane w bilansie w należnościach długoterminowych - Kwota odszkodowania została zdyskontowana w czasie*

Szczegółowy opis roszczeń deliktowych zamieszczono w nocie 35.

### **37. GWARANCJE I PORĘCZENIA**

W roku 2018 i 2017 Polnord nie udzielił żadnych poręczeń. Spółki z Grupy udzieliły poręczeń Polnord oraz innym spółkom z Grupy na zabezpieczenie spłaty zobowiązań kredytowych, natomiast w 2018 r. i 2017 r. nie zostały udzielone poręczenia innym podmiotom niż jednostki zależne.

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 31.12.2018 r., w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, wyniosła 55.772 tys. zł.

Na dzień 31.12.2018 r. Polnord SA nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. Spółki w 100% zależne od Polnord również nie posiadały na dzień 31.12.2018 r. czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne od Polnord.

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

Na dzień 31.12.2018 r. Polnord SA nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. W 2018 r. Spółka nie udzieliła oraz nie otrzymała żadnych gwarancji.

### **38. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH**

#### **38.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi**

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

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

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



<b>Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za rok 2018</b>	<b>Podmioty zależne od Spółki</b>	<b>Podmioty stowarzyszone</b>	<b>Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem</b>	<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>	<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>						
Przychody ze sprzedaży	94 495	2 955				<b>97 449</b>
Pozostałe przychody operacyjne						
Przychody finansowe	26 897	9 513				<b>36 410</b>
Koszty działalności operacyjnej	(1 603)					<b>(1 603)</b>
Pozostałe koszty operacyjne						
Koszty finansowe						
<b>RAZEM</b>	<b>119 789</b>	<b>12 468</b>				<b>132 257</b>

<b>Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za rok 2017</b>	<b>Podmioty zależne od Spółki</b>	<b>Podmioty stowarzyszone</b>	<b>Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem</b>	<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>	<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>						
Przychody ze sprzedaży	72 206	97	4 958			<b>77 226</b>
Pozostałe przychody operacyjne						<b>0</b>
Przychody finansowe	13 389	357	14 545		34 894	<b>48 641</b>
Koszty działalności operacyjnej	(3 675)		(3)		(35)	<b>(3 713)</b>
Pozostałe koszty operacyjne						
Koszty finansowe	(5 887)		(76)		(4152)	<b>(10 116)</b>
<b>RAZEM</b>	<b>76 033</b>	<b>455</b>	<b>4 878</b>		<b>30 707</b>	<b>112 073</b>

<b>Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2018</b>	<b>Podmioty zależne od Spółki</b>	<b>Podmioty stowarzyszone</b>	<b>Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem</b>	<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>	<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
<b>AKTYWA</b>						
Należności z tytułu dostaw i usług	88 403	1 422				<b>89 825</b>
Pozostałe należności finansowe						
Pozyczki udzielone	240 590	4 425				<b>245 015</b>
Inne						
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>328 993</b>	<b>5 848</b>				<b>334 840</b>
<b>PASYWA</b>						
Wyemitowane obligacje						
Otrzymane pożyczki						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	212					<b>212</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe						
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>212</b>					<b>212</b>



<b>Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.12.2017</b>	<b>Podmioty zależne od Spółki</b>	<b>Podmioty stowarzyszone</b>	<b>Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem</b>	<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>	<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
<b>AKTYWA</b>						
Należności z tytułu dostaw i usług	76 828	144	982			<b>77 954</b>
Pozostałe należności finansowe						
Pozyczki udzielone	316 516	4 622				<b>321 138</b>
Inne					430	<b>430</b>
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>393 344</b>	<b>4 765</b>	<b>982</b>		<b>430</b>	<b>399 522</b>
<b>PASYWA</b>						
Wyemitowane obligacje						
Otrzymane pożyczki						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	125					<b>125</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe						<b>0</b>
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>125</b>

### 38.2. Podmiot o znaczącym wpływie na Spółkę

Na dzień 31.12.2018 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 powiązаныmi osobowo, które wymagałyby ujawnienia.

### 38.4. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

W 2018 i 2017 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu Spółki.

### 38.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W 2018 i 2017 roku nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu Spółki.

### 38.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Spółki

	<b>Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018</b>	<b>Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017</b>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (brutto)	4 235	3 293
Płatności na bazie akcji własnych	-	-
Inne - umowy opcji, o świadczenia dodatkowe	-	-
<b>Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej</b>	<b>4 235</b>	<b>3 293</b>
Zarząd	3 813	3 293
Rada Nadzorcza	422	368
<b>Razem</b>	<b>4 235</b>	<b>3 661</b>

## 39. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

<b>Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2018</b>							
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>	<b>Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>	<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody</b>	<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>	<b>Poza MSR 39 / MSSF 9</b>	<b>Ogółem</b>	
Należności długoterminowe			164 990				164 990
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		102 079					102 079
Udzielone pożyczki		248 849					248 849
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		11 878					11 878
Pozostałe Aktywa finansowe							0
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>		<b>362 806</b>	<b>164 990</b>				<b>527 796</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki				117 684			117 684
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania				81 657	391		82 047
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek				136 706			136 706
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki				20 270			20 270
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>				<b>356 316</b>	<b>391</b>		<b>356 707</b>

<b>Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2017</b>							
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>	<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</b>	<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS</b>	<b>Pożyczki, należności i środki pieniężne</b>	<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS</b>	<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>	<b>Poza MSR 39</b>	<b>Ogółem</b>
Należności długoterminowe			372 887				372 887
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			87 029				87 029
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			136 178				136 178
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			38 422				38 422
Pozostałe Aktywa finansowe	34						34
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>34</b>		<b>634 516</b>				<b>634 550</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					197 832		197 832
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					77 253	651	77 904
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					128 547		128 547
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					27 071		27 071
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	-	-	-	-	<b>430 703</b>	<b>651</b>	<b>431 355</b>

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Spółka nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 31.12.2018 r. oraz na dzień 31.12.2017 r. nie odbiegała istotnie od wartości prezentowanych w sprawozdaniach finansowych za poszczególne okresy z następujących powodów:

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

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

### 39.2. Hierarchia wartości godziwej

Poziomy hierarchii wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej na dzień 31.12.2018 r. oraz 31.12.2017 r. prezentuje poniższa tabela.

Klasy instrumentów finansowych	Stan na 31.12.2018			Stan na 31.12.2017		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
<b>Aktywa</b>						
Udziały i akcje	-			-		

### 39.3. Opis istotnych pozycji w ramach kategorii instrumentów finansowych

#### Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu

Na dzień 31.12.2018 r. nie wystąpiły aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu.

#### Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

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

Pożyczki zostały opisane w nocie 22 niniejszego sprawozdania finansowego.

#### Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Należności długoterminowe zostały szerzej opisane w nocie 23 niniejszego 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 sprawozdania finansowego.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania zostały szerzej opisane w nocie 32 niniejszego sprawozdania finansowego.

## Zobowiązania z tytułu gwarancji, factoringu i wyłączone z zakresu MSR 39 / MSSF 9

W 2018 roku zobowiązania finansowe wyłączone z MSSF 9 dotyczyły zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

### 40. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

#### 40.1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

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

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

#### 40.2. Ryzyko kredytowe

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

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

Aktywami finansowymi, które narażone są na koncentrację ryzyka kredytowego są rozrachunki z podmiotami powiązanymi oraz należności z tytułu dostaw i usług. Należności z tytułu dostaw i usług, które są prezentowane w sprawozdaniu finansowym po pomniejszeniu o odpis aktualizujący na nieściągalne należności, odzwierciedlają charakter działalności Spółki, który polega na realizowaniu stosunkowo niewielkiej liczby kontraktów o dużych wartościach.

Generalnie Spółka nie zabezpiecza należności z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych. Spółka w roku 2018 i 2017 dokonała analizy możliwości spłat tych należności przez pożyczkobiorców i na tej podstawie dokonała dodatkowego odpisu aktualizującego wartość pożyczek od spółki KB DOM. W konsekwencji pożyczka udzielona KB DOM S.A w 2018 roku została zabezpieczona zastawem na akcjach KB DOM Sp. z o.o.

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

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

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Udzielone pożyczki	348 173	321 138
Należności długoterminowe	164 990	187 927
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 878	38 422
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności	102 079	87 029
<b>MAKSYMALNA EKSPOZYCJA NA RYZYKO KREDYTOWE</b>	<b>627 120</b>	<b>634 516</b>

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

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

#### Wiekowanie należności i odpisy aktualizujące

Na dzień 31.12.2018 r. część aktywów finansowych było objęte odpisami aktualizującymi.

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

Spółka stosuje system bieżącego monitoringu płatności oraz wdrożyła odpowiednie zapisy umowne zwiększające bezpieczeństwo w tym zakresie.

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

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

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

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

#### 40.3. Ryzyko związane z płynnością

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

Głównym zadaniem w procesie zarządzania ryzykiem płynności Spółki jest planowanie i cykliczne raportowanie płynności Polnord S.A. oraz głównych spółek zależnych. Spółka monitoruje ryzyko utraty płynności przy pomocy narzędzi okresowego planowania płynności tj. przygotowywanych prognoz przepływów pieniężnych w zakresie prowadzonej działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej. Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania takich jak: kredyty w rachunku bieżącym i inwestycyjne, obligacje krajowe. Ponadto Spółka prowadzi bieżący monitoring

realizacji kowenantów ujętych w umowach o finansowanie oraz ich prognozę w kolejnych okresach. Czynności te pozwalają na określenie zdolności Spółki do zadłużania się i zapewniają zdolność do regulowania zobowiązań w długim horyzoncie czasowym. Mają również wpływ na określenie jej możliwości inwestycyjnych. Spółka prowadzi aktywną politykę inwestowania wolnych środków pieniężnych. Oznacza to, że spółka monitoruje stan nadwyżek finansowych oraz dokonuje prognoz przyszłych przepływów pieniężnych i na tej bazie realizuje strategię inwestycyjną względem wolnych środków pieniężnych dążąc do realizacji celów strategii inwestycyjnej.

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

#### 40.4. Ryzyko kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności.

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

#### Zestawienie kredytów Polnord SA

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit [mln zł]	Zadłużenie na 31.12.2018 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia) [mln zł]						Ostateczny termin spłaty
					1Q2019	2Q2019	3Q2019	4Q2019	2020	od 2021	
Polnord SA	Getin Noble Bank SA	korporacyjna linia kredytowa	30,0	20,3	0,0	0,0	0,0	20,3	0,0	0,0	31.12.2019

#### Zadłużenie z tytułu wyemitowanych przez Polnord SA obligacji

Data emisji	Oferujący	Zadłużenie na 31.12.2017 *	Wykup/emisja w 1-4Q 2018	Zadłużenie na 31.12.2018 *	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna)[mln zł]			Termin wykupu
					2019	2020	2021	
		Wartość nominalna [mln zł]			2019	2020	2021	
27.01.2015	Noble	10,5	-10,5					27.01.2018
13.02.2015	Noble	26,9	-26,9					13.02.2018
02.07.2015	mBank	50,0	-50,0					30.06.2018
29.07.2016	mBank	20,0	-20,0					30.07.2018
27.07.2016	Credit Value	20,0		20,0	20,0			27.07.2019
18.12.2015	SGB Bank	60,0		60,0	60,0			18.12.2019
20.12.2016	Noble	30,0		30,0	30,0			20.12.2019
22.12.2016	Noble	20,0		20,0	20,0			22.12.2019
30.12.2016	Noble	6,8		6,8	6,8			30.12.2019
27.02.2017	Noble	14,7		14,7		14,7		27.02.2020
24.04.2017	Noble	5,3		5,3		5,3		24.04.2020
22.05.2017	Noble	5,2		5,2		5,2		22.05.2020
29.09.2017	Noble	18,0		18,0		18,0		29.09.2020
07.03.2018	Credit Value	0,0	36,8	36,8			36,8	07.03.2021
22.06.2018	mBank	0,0	40,0	40,0			40,0	22.06.2021
<b>Razem</b>		<b>287,4</b>	<b>-30,7</b>	<b>256,8</b>	<b>136,8</b>	<b>43,2</b>	<b>76,8</b>	

#### Kredyt Getin Noble Bank SA

Spółka w dniu 17 września 2018 roku podpisała aneks do umowy kredytowej z Getin Noble Bank SA, zgodnie z którym został przesunięty termin spłaty części kapitału jaki miał nastąpić w 3 kwartale na koniec 4 kwartału.

W dniu 19 grudnia 2018 roku została zawarta kolejna umowa kredytowa (KRI/1894301) z limitem 30 mln zł oraz terminem spłaty do 31 grudnia 2019.

W dniu 20.12.2018 roku spłacona została umowa kredytowa 1/DPI/2015 z dnia 23 września 2015 w kwocie 20 mln zł.

Tabela „Zestawienie kredytów Polnord SA” uwzględnia zmiany terminów spłat zawarte w podpisanych aneksach.

Spółka 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 Spółki poprzez wahania wartości godziwej instrumentów finansowych lub przyszłych przepływów pieniężnych z nimi związanych na skutek zmian cen rynkowych.

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

- ryzyko stopy procentowej;
- ryzyko walutowe;

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

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

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

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

Potencjalne możliwe zmiany kursów walutowych są określone w horyzoncie do daty następnego sprawozdania finansowego i zostały obliczone na podstawie rocznych zmienności implikowanych dla opcji walutowych kwotowanych na rynku międzybankowym dla danej pary walut z daty bilansowej lub w przypadku braku

dostępnych kwotowań rynkowych na podstawie zmienności historycznych za okres jednego roku przed datą bilansową.

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

#### 40.5.1 Ryzyko stopy procentowej

Spółka posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Spółka posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych nie stosowano zabezpieczeń stóp procentowych na 31.12.2018 r., uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Oprocentowanie kredytów i obligacji zamieszczono w nocie 29.

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

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

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

#### Ryzyko stopy procentowej – analiza wrażliwości

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

Aktywa i Zobowiązania Finansowe	Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej na 31.12.2018		
	31.12.2018	WIBOR	
	Wartość bilansowa PLN	wynik finansowy netto	
Wyszczególnienie [tys. zł]		WIBOR + 50 pb	WIBOR 50 pb
Pożyczki udzielone	248.849	1 244	(1 244)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 878		
Wyemitowane obligacje	(254 570)	(1 273)	1 273
Kredyty i pożyczki	(20 270)	(101)	101
<b>Zmiana zysku brutto</b>	<b>(14 113)</b>	<b>(130)</b>	<b>130</b>

Aktywa i Zobowiązania Finansowe	Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej na 31.12.2017		
	31.12.2017	WIBOR	
	Wartość bilansowa PLN	wynik finansowy netto	
Wyszczególnienie [tys. zł]		WIBOR + 50 pb	WIBOR 50 pb
Pożyczki udzielone	321 138	1.606	(1.606)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38 422		
Wyemitowane obligacje	(286 410)	(1 445)	1 445
Kredyty i pożyczki	(67 040)	(337)	337
<b>Zmiana zysku brutto</b>	<b>6 110</b>	<b>(176)</b>	<b>176</b>



#### 40.5.2 Ryzyko walutowe

Na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz 31 grudnia 2017 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych tym samym ryzyko walutowe było nieistotne.

#### 40.6. Rachunkowość zabezpieczeń

W roku 2018 oraz w 2017 r. nie zawarto transakcji obligujących do stosowania rachunkowości zabezpieczeń.

### 41. RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W okresie zakończonym 31.12.2018 r. oraz 31.12.2017 r. nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

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

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Oprocentowane kredyty i pożyczki	274 660	353 450
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	81 879	77 253
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	(11 878)	(38 422)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>344 661</b>	<b>392 281</b>
Kapitał własny	600 822	722 544
<b>Kapitał i zadłużenie netto</b>	<b>949 238</b>	<b>1 114 825</b>
<b>Wskaźnik dźwigni (%)</b>	<b>36,3%</b>	<b>35,2%</b>

### 42. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Zatrudnienie w Spółce kształtowało się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Zarząd Jednostki	2	2
Pion Finansowo-Administracyjny	77	56
Pion Deweloperski	25	26
<b>Razem</b>	<b>104</b>	<b>84</b>

### 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 2018 za badanie skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego oraz przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego wynosi zgodnie z umową 198 tys. zł netto. Grupa nie korzystała z innych usług Deloitte.

#### **44. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM**

Po dniu bilansowym 31.12.2018 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania miały miejsce następujące zmiany:

- W dniu 18 marca 2019 roku Zarząd POLNORD SA, w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 1/2018 z dnia 8 stycznia 2018 r. poinformował, iż otrzymał od pełnomocnika procesowego informację, że w dniu 18 marca 2019 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu (jako sąd pierwszej instancji) ogłosił wyrok, w którym oddalił w całości powództwo Capital Partners SA przeciwko SGB-Bank S.A. i Spółce o zapłatę.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Prezes Zarządu

Marcin Gomoła

Podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym

Członek Zarządu

Marcin Mosz

Podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Agnieszka Pochowska

Podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym

Warszawa, 29 kwietnia 2019 r.