



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**POLNORD**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2019 ROK  
SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI  
FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

WARSZAWA, 8 KWIECIA 2020 R.

## WYBRANE DANE FINANSOWE – SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	tys. zł		tys. EUR	
	od 01.01.2019	od 01.01.2018	od 01.01.2019	od 01.01.2018
	do 31.12.2019	do 31.12.2018	do 31.12.2019	do 31.12.2018
I Przychody ze sprzedaży	147 530	307 621	34 295	72 095
II Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	21 908	53 173	5 093	12 462
III Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(121 935)	(13 852)	(28 345)	(3 246)
IV Zysk (strata) brutto	(134 549)	(31 878)	(31 277)	(7 471)
V Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(116 720)	(51 134)	(27 133)	(11 984)
VI Zysk (strata) netto	(138 057)	(51 951)	(32 093)	(12 175)
VII Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(44 598)	37 914	(10 367)	8 886
VIII Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	145 715	10 500	33 873	2 461
IX Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(142 412)	(95 163)	(33 105)	(22 303)
X Przepływy pieniężne netto razem	(41 295)	(46 749)	(9 599)	(10 956)

  

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12..2019	Stan na 31.12.2018
XI Aktywa trwałe	450 648	523 133	105 823	121 659
XII Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	553 853	687 689	130 058	159 928
XIII Aktywa razem	1 004 501	1 210 822	235 881	281 587
XIV Zobowiązania długoterminowe	164 243	192 939	38 568	44 870
XV Zobowiązania krótkoterminowe	491 892	531 460	115 509	123 595
XVI Kapitał własny	348 366	486 423	81 805	113 122

Powyższe dane finansowe za okres 12 miesięcy 2019 i 2018 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje sprawozdania zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów określonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego: od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku – 4,3018 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku – 4,2669 EUR/PLN;
- pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2019 roku – 4,2585 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2018 – 4,3000 EUR/PLN.

Spis treści

I.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT	4
II.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
III.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
IV.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
V.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
VI.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	9
1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY POLNORD	9
2.	INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
3.	KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI	16
4.	WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	17
5.	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	18
6.	ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	20
7.	ZMIANY ZASTOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	30
8.	KOREKTA BŁĘDU	30
9.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	37
10.	INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	37
11.	PRZYCHODY I KOSZTY	38
12.	KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	41
13.	PODATEK DOCHODOWY	41
14.	INNE CAŁKOWITE DOCHODY	43
15.	DYWIDENDY WYPŁACONE	43
16.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	43
17.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	45
18.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	46
19.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	46
20.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	49
21.	POŻYCZKI UDZIELONE	49
22.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)	49
23.	ZAPASY	49
24.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	50
25.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY ORAZ ŚRODKI PIENIĘŻNE NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH	50
26.	AKTYWA TRWAŁE ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	51
27.	KAPITAŁ WŁASNY	51
28.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	52
29.	OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE	53
30.	REZERWY	55
31.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)	56
32.	MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS	57
33.	ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	57
34.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW	57
35.	KOREKTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	57
35.1.	ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI	57
35.2.	ZMIANA STANU REZERW	57
35.3.	ZMIANA STANU ZAPASÓW	57
36.	SPRAWY SĄDOWE	58
36.1.	SPRAWY SĄDOWE Z MIEJSKIM PRZEDSIĘBIORSTWEM WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W WARSZAWIE:	58
36.2.	SPRAWY SĄDOWE ZE SKARBEM PAŃSTWA	59
36.3.	SPRAWY SĄDOWE Z MIASTEM ST. WARSZAWA	60
36.4.	SPRAWY SĄDOWE Z POL-AQUA SP. Z O. O.	61
36.5.	SPRAWY SĄDOWE Z KRAJOWYM OŚRODKIEM WSPARCIA ROLNICTWA	62
37.	AKTYWA WARUNKOWE	62
38.	GWARANCJE I PORĘCZENIA	62
39.	INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	63
40.	INSTRUMENTY FINANSOWE	64
41.	CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	65
43.	RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM	67
44.	STRUKTURA ZATRUDNIENIA	68
45.	WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA	68
46.	WYNAGRODZENIE AUDYTORA	68
47.	ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	69

## I. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT

	Nota	Za okres 12 miesięcy od 01.01.2019 do 31.12.2019			Za okres 12 miesięcy od 01.01.2018 do 31.12.2018 (dane przekształcone)		
		Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana*	Razem	Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana*	Razem
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	11.1	<b>142 972</b>	<b>4 558</b>	<b>147 530</b>	<b>296 341</b>	<b>11 280</b>	<b>307 621</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		140 253	-	140 253	291 414	-	291 414
Przychody ze sprzedaży usług		1 795	15	1 810	3 876	60	3 936
Przychody z wynajmu		924	4 543	5 467	1 051	11 220	12 271
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	11.2	<b>(123 435)</b>	<b>(2 187)</b>	<b>(125 622)</b>	<b>(250 551)</b>	<b>(3 897)</b>	<b>(254 448)</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>19 537</b>	<b>2 371</b>	<b>21 908</b>	<b>45 790</b>	<b>7 383</b>	<b>53 173</b>
Koszty sprzedaży		(4 224)	(61)	(4 285)	(7 612)	(161)	(7 773)
Koszty ogólnego zarządu		(33 566)	(407)	(33 973)	(32 117)	(1 241)	(33 358)
Pozostałe przychody operacyjne	11.3	6 136	26	6 162	46 203	767	46 970
Pozostałe koszty operacyjne	11.4	(66 867)	-	(66 867)	(63 800)	(5 823)	(69 623)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	11.6	(20 443)	(24 437)	(44 880)	(585)	(2 656)	(3 241)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>(99 427)</b>	<b>(22 508)</b>	<b>(121 935)</b>	<b>(12 121)</b>	<b>(1 731)</b>	<b>(13 852)</b>
Przychody finansowe	11.7	1 657	-	1 657	5 305	-	5 305
Koszty finansowe	11.8	(16 369)	(1 677)	(18 046)	(10 615)	-	(10 615)
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności		3 775	-	3 775	(12 716)	-	(12 716)
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>(110 364)</b>	<b>(24 185)</b>	<b>(134 549)</b>	<b>(30 147)</b>	<b>(1 731)</b>	<b>(31 878)</b>
Podatek dochodowy	13	(6 356)	2 848	(3 508)	(20 987)	914	(20 073)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(116 720)</b>	<b>(21 337)</b>	<b>(138 057)</b>	<b>(51 134)</b>	<b>(817)</b>	<b>(51 951)</b>
<b>Przypisany:</b>							
Akcjonariuszom jednostki dominującej		<b>(116 720)</b>	<b>(21 337)</b>	<b>(138 057)</b>	<b>(51 134)</b>	<b>(817)</b>	<b>(51 951)</b>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 127	32 693 127	32 693 127	32 693 127	32 693 127	32 693 127
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 127	32 693 127	32 693 127	32 693 127	32 693 127	32 693 127
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>		<b>(3,57)</b>	<b>(0,65)</b>	<b>(4,22)</b>	<b>(1,56)</b>	<b>(0,02)</b>	<b>(1,59)</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>		<b>(3,57)</b>	<b>(0,65)</b>	<b>(4,22)</b>	<b>(1,56)</b>	<b>(0,02)</b>	<b>(1,59)</b>

\*informacja w nocie 11.5

Noty przedstawione na stronach 9-72 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Za okres 12 miesięcy od 01.01.2019 do 31.12.2019			Za okres 12 miesięcy od 01.01.2018 do 31.12.2018 <i>(dane przekształcone)</i>		
	Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Razem	Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Razem
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(116 720)	(21 337)	(138 057)	(51 134)	(817)	(51 951)
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>(116 720)</b>	<b>(21 337)</b>	<b>(138 057)</b>	<b>(51 134)</b>	<b>(817)</b>	<b>(51 951)</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>	-	-	-	8 777	-	8 777
<b>Łączne całkowite dochody:</b>	<b>(116 720)</b>	<b>(21 337)</b>	<b>(138 057)</b>	<b>(42 357)</b>	<b>(817)</b>	<b>(43 174)</b>
Przypisane:						
Akcjonariuszom jednostki dominującej:	(116 720)	(21 337)	(138 057)	(42 357)	(817)	(43 174)
Akcjonariuszom mniejszościowym:	-	-	-	-	-	-

Noty przedstawione na stronach 9-72 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018 (dane przekształcone)*	Stan na 01.01.2018 (dane przekształcone)*
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>450 648</b>	<b>523 133</b>	<b>698 532</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	16	7 469	2 117	9 202
Nieruchomości inwestycyjne	17	292 564	315 920	486 599
Wartości niematerialne	18	262	456	368
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	19	45 801	64 671	98 743
Wartość firmy		16	16	16
Należności długoterminowe	20	91 282	123 572	90 791
Pożyczki udzielone	21	140	3 737	60
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13	13 080	12 610	12 719
Pozostałe aktywa finansowe	22	34	34	34
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>553 853</b>	<b>687 689</b>	<b>699 900</b>
Zapasy	23	486 034	411 896	527 990
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24	35 550	43 114	36 722
Pożyczki udzielone	21	185	812	1 948
Należności z tytułu podatku dochodowego		24	161	2 363
Rozliczenia międzyokresowe		368	524	1 206
Środki pieniężne na otwartych rachunkach powierniczych	25	12 369	29 469	38 843
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	19 323	43 518	80 893
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	26	-	158 195	9 935
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 004 501</b>	<b>1 210 822</b>	<b>1 398 432</b>

	Nota	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018 (dane przekształcone)*	Stan na 01.01.2018 (dane przekształcone)*
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY</b>				
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>	27			
Kapitał podstawowy		65 386	65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		936 835	936 835	936 835
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		-	-	(8 777)
Pozostałe kapitały rezerwowe		204 772	204 772	204 772
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty		(858 627)	(720 570)	(668 619)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>348 366</b>	<b>486 423</b>	<b>529 597</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>164 243</b>	<b>192 939</b>	<b>337 701</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu**	28	69 839	64 800	87 068
Kredyty	29	-	-	66 634
Obligacje	29	76 750	117 684	177 864
Rezerwy	30	12 054	5 898	496
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	13	4 245	3 805	3 805
Pozostałe zobowiązania		1 355	752	1 834
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>491 892</b>	<b>531 460</b>	<b>531 134</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31	45 835	55 167	64 543
Zobowiązania z tytułu leasingu**	28	112 465	58 048	69 376
Kredyty	29	30 000	76 042	65 002
Obligacje	29	102 382	136 706	108 547
Rezerwy	30	55 133	70 492	53 828
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		14 624	18 081	3 474
Zobowiązania z tytułu umów	34	128 775	116 674	166 077
Otrzymane dywidendy zaliczkowe		2 500	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe		178	250	287
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>656 135</b>	<b>724 399</b>	<b>868 835</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>		<b>1 004 501</b>	<b>1 210 822</b>	<b>1 398 432</b>

\*Wyjaśnienie w nocie 8 Korekta błęd

\*\*do 31 grudnia 2018 roku zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego

#### IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	NOTA	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 <i>(dane przekształcone)</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk (strata) brutto (łącznie z wynikiem na działalności zaniechanej)		<b>(134 549)</b>	<b>(31 878)</b>
Korekty o pozycje:			
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności		(3 775)	12 716
Amortyzacja		1 628	1 515
Odsetki i dywidendy, netto		19 440	11 754
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej		5 202	13 110
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych		44 880	3 241
Podatek dochodowy zapłacony		(7 806)	(3 400)
Pozostałe		(251)	1 031
Zmiany w kapitale obrotowym			
Zmiana stanu należności	35.1	53 961	(39 173)
Zmiana stanu zapasów	35.3	(29 235)	116 094
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		3 299	(59 893)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		157	682
Zmiana stanu rezerw	35.2	2 451	12 115
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(44 598)</b>	<b>37 914</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływ ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-	654
Wpływ ze sprzedaży nieruchomości		116 352	-
Wpływ ze sprzedaży aktywów finansowych		-	3 140
Dywidendy otrzymane		6 420	9 297
Wpływ z wycofania wkładów wspólne przedsięwzięcia		18 720	-
Udzielenie pożyczek		-	(3 040)
Spłata udzielonych pożyczek		4 223	449
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>145 715</b>	<b>10 500</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	29	9 730	20 270
Wpływy z tytułu emisji obligacji		-	74 400
Spłata pożyczek	21	-	(76 086)
Spłata kredytów	29	(55 772)	-
Wykup obligacji	29	(76 783)	(107 413)
Odsetki zapłacone (obligacje i kredyty)	29	(19 587)	(6 334)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(142 412)</b>	<b>(95 163)</b>
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(41 295)</b>	<b>(46 749)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu*</b>		<b>72 987</b>	<b>119 736</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu*</b>		<b>31 692</b>	<b>72 987</b>

\* Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych wykazane w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej

## V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej								
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane / niepokryte (straty)	Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 01.01.2019</b>	<b>65 386</b>	<b>936 835</b>	-	<b>204 772</b>	<b>(720 570)</b>	<b>486 423</b>	-	<b>486 423</b>
Wynik roku	-	-	-	-	(138 057)	(138 057)	-	(138 057)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	-	-	-	-	<b>(138 057)</b>	<b>(138 057)</b>	-	<b>(138 057)</b>
<b>Na dzień 31.12.2019</b>	<b>65 386</b>	<b>936 835</b>	-	<b>204 772</b>	<b>(858 627)</b>	<b>348 366</b>	-	<b>348 366</b>
<b>Na dzień 01.01.2018</b>	<b>65 386</b>	<b>936 835</b>	<b>(8 777)</b>	<b>204 772</b>	<b>(490 133)</b>	<b>708 083</b>	-	<b>708 083</b>
Korekta błęd lat ubiegłych	-	-	-	-	(178 486)	(178 486)	-	(178 486)
<b>Na dzień 01.01.2018 po korektach</b>	<b>65 386</b>	<b>936 835</b>	<b>(8 777)</b>	<b>204 772</b>	<b>(668 619)</b>	<b>529 597</b>	-	<b>529 597</b>
Wynik roku opublikowany	-	-	-	-	(86 247)	(86 247)	-	(86 247)
Korekty wyniku	-	-	-	-	34 296	34 296	-	34 296
Inne całkowite dochody	-	-	8 777	-	-	8 777	-	8 777
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	-	-	<b>8 777</b>	-	<b>(51 951)</b>	<b>(43 174)</b>	-	<b>(43 174)</b>
<b>Na dzień 31.12.2018</b>	<b>65 386</b>	<b>936 835</b>	-	<b>204 772</b>	<b>(720 570)</b>	<b>486 423</b>	-	<b>486 423</b>

Noty przedstawione na stronach 9-72 stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego



## VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1. PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY POLNORD

#### 1.1. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

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

Podstawowe dane Jednostki dominującej – Polnord S.A. 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	<a href="http://www.polnord.pl">www.polnord.pl</a>
Relacje inwestorskie	<a href="mailto:ir@polnord.pl">ir@polnord.pl</a>

#### 1.2. ZARZĄD POLNORD

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2019 r. przedstawiał się następująco:



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

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. nastąpiły poniższe zmiany w zarządzie Spółki:

- z dniem 21.08.2019r. został powołany nowy Członek Zarządu - Pan Jakub Kocjan,
- w dniu 22.11.2019 r. Pan Jakub Kocjan złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu z powodów osobistych.

Życiorysy Członków Zarządu znajdują się na stronie internetowej Spółki.

Po dniu bilansowym do daty publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie dokonano zmian w Zarządzie Polnord S.A.

### 1.3. RADA NADZORCZA

Na dzień 31.12.2019 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:



Wszyscy wyżej wymienieni członkowie Rady Nadzorczej złożyli oświadczenia o niezależności – kryterium niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) oraz oświadczenia o niezależności zgodnie z art. 129 ust 3 ustawy z dnia 11 maja 2017r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 członków.

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- w dniu 02.01.2019 r. XXXV Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej Pana Artura Pustelnika, powierzając mu funkcję Członka Rady Nadzorczej.
- w dniu 21.01.2019 r. do Spółki wpłynęły rezygnacje dwóch Członków Rady Nadzorczej tj. Pana Grzegorza Magdziarza oraz Pana Pawła Laskowskiego – Fabisiewicza, nie zostały podane przyczyny rezygnacji.
- w dniu 21.01.2019 r. XXXVI Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej następujące osoby: Pana Henry’ego Gabay oraz Pana Dariusza Krawczyka, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej.
- w dniu 04.03.2019 r. do Spółki wpłynęły dwie rezygnacje tj. Pana Henry’ego Gabay oraz Pana Dariusza Krawczyka z pełnienia przez nich funkcji Członków Rady Nadzorczej.
- W dniu 09.05.2019r. XXXVII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej następujące osoby: Panią Katarzynę Miłek oraz Pana Kamila Borowika, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej.
- W dniu 21.06.2019r. XXVIII Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, w zw. z upływem 3 letniej kadencji Rady Nadzorczej powołało do Rady Nadzorczej nowej 3 letniej kadencji następujące osoby: Pana Kamila Borowika, Pana Grzegorza Janasa, Pana Konrada Milczarskiego, Panią Katarzynę Miłek, Pana Artura Pustelnika, Pana Michała Rokosza oraz Pana Piotra Woźniaka.

Życiorysy Członków Rady Nadzorczej znajdują się na stronie internetowej Spółki.

Po dniu bilansowym do dnia publikacji niniejszego sprawozdania miały miejsce poniższe zmiany w Radzie Nadzorczej Polnord S.A.:

- w dniu 19.02.2020r. rezygnację z Rady Nadzorczej złożył Pan Konrad Milczarski.

#### 1.4. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

W skład Grupy Kapitałowej Polnord wchodzi spółka Polnord S.A. jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31.12.2019r. zostały przedstawione w tabeli poniżej.

##### Skład Grupy Kapitałowej Polnord na dzień 31.12.2019r.

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów [zł]	% kapitału/głosów	Rodzaj jednostki
1	Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100%	Jednostka zależna
2	Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park Sp.k.**	Warszawa	100.000	100%	Jednostka zależna
3	Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Warszawa	1.050.000	100%	Jednostka zależna
4	Polnord Rezydencje Sp. z o.o.	Warszawa	100.000	100%	Jednostka zależna
5	Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	Warszawa	5.000.000	100%	Jednostka zależna
6	Polnord Warszawa – Żabki Neptun Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100%	Jednostka zależna
7	Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100%	Jednostka zależna
8	WILANÓW OFFICE PARK – budynek B1 Sp. z o.o.	Gdynia	8.582.656	100%	Jednostka zależna
9	WILANÓW OFFICE PARK – budynek B3 Sp. z o.o.	Gdynia	700.000	100%	Jednostka zależna
10	Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100%	Jednostka zależna
11	Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Spółka jawna**	Warszawa	wkłady	100%	Jednostka zależna
12	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Jednostka zależna
13	Polnord Brama Wilanowska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Jednostka zależna
14	Polnord S.A. Finanse Spółka jawna**	Warszawa	wkłady	100%	Jednostka zależna
15	Polnord Construction Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Jednostka zależna
16	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Warszawa	2.056.000	50%	Wspólne przedsięwzięcia
17	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Wspólne przedsięwzięcia
18	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	Warszawa	9.372.444	50%	Wspólne przedsięwzięcia
19	Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Warszawa	12.250.000	49%	Jednostka Stowarzyszona
20	FPP Powsin Sp. z o.o.*	Warszawa	2.474.500	49%	Jednostka Stowarzyszona
21	Osiedle Innova Sp. z o.o.*	Warszawa	3.454.500	49%	Jednostka Stowarzyszona
22	FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.*	Warszawa	247.450	49%	Jednostka Stowarzyszona
23	Korporacja Budowlana Dom SA	Kartoszyño	13.758.614	34,65%	Jednostka Stowarzyszona
24	Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Jednostka zależna
25	Haffnera Park Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Jednostka zależna
26	Haffnera Apart Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Jednostka zależna
27	Stroj-Dom ZSA	Saratów (Rosja)	99.290	100%	Jednostka zależna
28	Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30%	Jednostka stowarzyszona

\* pośrednio poprzez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

\*\* 100% kapitału poprzez Spółki zależne

Na dzień 31.12.2019 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Jednostki Dominującej w kapitałach tych jednostek.

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno - kapitałowych:

- W dniu 9 stycznia 2019 roku dokonano zmiany w KRS nazwy spółki zależnej - 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 zależnej - zmiana nazwy dotyczy spółki Polnord Gdynia Brama Sopotcka Sp. z o.o. – nowa nazwa spółki brzmi Polnord Brama Wilanowska Sp. z o.o.,
- 4 kwietnia 2019 roku nastąpiło połączenie spółki Polnord Inwestycje Sp. z o.o. (spółka przejmująca) ze spółką Polnord Gdańsk Dolne Miasto (spółka przejmowana). W związku z tym od tego dnia spółka Polnord Gdańsk Dolne Miasto zakończyła swój byt prawny.

Po dniu bilansowym do dnia publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego miały miejsce poniższe zmiany w powiązaniach organizacyjno-kapitałowych:

- W dniu 2 stycznia 2020 roku dokonano zmiany w KRS siedziby Spółki Wilanów Office Park – Budynek B3 z Gdyni na Warszawę zgodnie z uchwałą NZW z dnia 11.10.2019r.;
- W dniu 17 stycznia 2020 roku dokonano zmiany w KRS siedziby Spółki Wilanów Office Park Budynek B1 z Gdyni na Warszawę zgodnie z uchwałą NZW z dnia 11.10.2019r.

## 1.5. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA DO PUBLIKACJI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 8 kwietnia 2020 roku. Datą publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest 8 kwietnia 2020 roku.

## 2. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 2.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej. Poza wymienionymi wyżej w sprawozdaniu nie wystąpiły pozycje, które zgodnie z zasadami przyjętymi przez Grupę byłyby wyceniane inną metodą.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Dalsze informacje na temat założenia kontynuacji działalności przedstawione są w nocie 3.

### 2.2. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie ze wszystkimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską („MSSF”).

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („Polskie Standardy Rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek zależnych wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

### 2.3. WPŁYW ZMIAN STANDARDÓW MSSF NA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY POLNORD

Grupa zastosowała w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej przyjęte przez Unię Europejską, które obowiązują.

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

**Na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe miały wpływ następujące nowe i zmienione standardy oraz interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2019 roku:**

- **MSSF 16 „Leasing”** – standard wprowadza jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy, zbieżny z ujęciem leasingu finansowego w ramach MSR 17. W nocie 2.4. przedstawiono m.in. ogólne informacje o nowym standardzie zastosowanym w odniesieniu do Spółki, sposób wdrożenia MSSF 16 przez Spółkę oraz wpływ zastosowania standardu po raz pierwszy,
- **Zmiany do MSSF 9** - Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem,
- **Zmiany do MSR 28** – 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 MSR 19** – 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),
- **Roczne zmiany do MSSF 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,

- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego”** - ma zastosowanie do wszystkich aspektów rachunkowości podatku dochodowego, gdzie występuje niepewność co do sposobu ujęcia jakiejś pozycji, na przykład zysku lub straty do opodatkowania, podstaw podatkowych aktywów i zobowiązań, strat i ulg podatkowych oraz stawek podatku dochodowego. Interpretacja KIMSF 23 nie miał znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

#### **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 Grupa nie zastosowała następujących zmian do istniejących standardów, które zostały wydane przez RMSR, ale które nie weszły jeszcze w życie:

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – zmiany ujednolicają i wyjaśniają definicję „istotny” oraz zawierają wytyczne w celu zwiększenia spójności stosowania tego konceptu w międzynarodowych standardach sprawozdawczości finansowej,
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

#### **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 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** – nowe podejście wyceny zobowiązań ubezpieczeniowych oraz rozpoznawania przychodów i zysku/strat w okresie świadczenia usług ubezpieczeniowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejścia 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).

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

## 2.4. WPLYW ZASTOSOWANYCH STANDARDÓW

### Zastosowanie MSSF 16 „Leasing” po raz pierwszy

Grupa stosuje MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r.

MSSF 16 znosi klasyfikacje leasingu operacyjnego i leasingu finansowego określone dotychczas w MSR 17 i wprowadza jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy.

#### Początkowe ujęcie i wycena:

Na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa, stosując zmodyfikowane podejście retrospektywne, ujęła zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w dacie rozpoczęcia stosowania MSSF 16, zdyskontowanych z zastosowaniem krańcowych stóp procentowych Grupy oraz ujęła aktywa w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Zgodnie z MSSF 16.C8 i 16.C3(a), dla leasingów sklasyfikowanych wcześniej jako leasing operacyjny leasingobiorca na dzień wdrożenia MSSF 16 wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych, zdyskontowanych poprzez zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego zastosowania.

Na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa wycenia zobowiązanie leasingowe w oparciu o opłaty roczne z tytułu działek PWUG, które są w mocy na ten dzień i które Grupa zgodnie ze swoim profesjonalnym osądem będzie zobowiązana zapłacić zgodnie z obowiązującym na datę daną bilansową „kontraktem” w rozumieniu MSSF 16 (tj. wypowiedzeniem dokonany przez KOWR). Innymi słowy, Grupa kalkuluje wartość zobowiązania na dzień 1 stycznia 2019 r. w wysokości wartości bieżącej przyszłych opłat leasingowych, który wynikają z decyzji aktualizujących wydanych przez KOWR.

Grupa Kapitałowa Polnord zdecydowała o zastosowaniu MSSF 16 zgodnie z paragrafem C8(b)(ii) oraz C3(a) tego standardu i ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w dniu pierwszego zastosowania w przypadku leasingów wcześniej sklasyfikowanych jako leasingi operacyjne zgodnie z MSR 17 za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych w leasingu operacyjnym wycenianych w wartości godziwej, które zgodnie z MSR 40 ujmowane były tak jak leasing finansowy, Grupa jako leasingobiorca postanawia w odniesieniu do poszczególnych leasingów wycenić składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania.

Zgodnie z MSSF 16.C9(b) Grupa na dzień pierwszego zastosowania zachowała wartość ujętą na 31 grudnia 2018 r. nieruchomości inwestycyjnych w leasingu wycenianych w wartości godziwej.

Wdrożenie MSSF 16 zgodnie ze zmodyfikowanym podejściem retrospektywnym ma charakter „prospektywny”, tj. odnosi się do opłat leasingowych należnych za użytkowanie danego aktywa w pozostałym okresie leasingu tj. po 1 stycznia 2019 roku. Powyższe, wskazuje, iż wdrożenie MSSF 16 nie powinno mieć wpływu na ujęcie rezerw na nieuiszczone opłaty z tytułu działek Prawa Wieczystego Użytkowania Gruntów („PWUG”) w okresach poprzedzających 1 stycznia 2019 roku na wartość aktywa z tytułu użytkowania PWUG wykazywanych w zapasach, których ujęcie wynika z pierwszego zastosowania MSSF 16. Rezerwy ujęte przez Grupę na dzień 31 grudnia 2018 roku w wysokości różnicy w opłatach rocznych uiszczonych przez Grupę, a dochodzonych przez leasingodawcę, czyli Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa („KOWR”), dotyczą użytkowania nieruchomości w okresach poprzedzających wdrożenie MSSF 16. Na dzień 1 stycznia 2019 kalkulacja przyszłego zobowiązania leasingowego zgodnie z MSSF 16 nie uwzględnia więc ujętych dotychczas zgodnie z MSR 37 rezerw, ponieważ dotyczą one opłat roszczonek przez leasingodawcę za użytkowanie działek PWUG w poprzednich okresach. Rezerwy te są prezentowane jako zobowiązania leasingowe w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2019 roku oraz 31 grudnia 2019 roku, niemniej jednak nie stanowią one elementu kalkulacji wartości aktywa z tytułu prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 roku oraz 31 grudnia 2019 roku. W przypadku zbycia prawa do użytkowania aktywów zobowiązanie leasingowe dotyczące różnicy w opłatach roszczonek przez KOWR a uiszczonych przez Grupę prezentowane jest jako rezerwa.

Począwszy od 1 stycznia 2019 roku Grupa stosując profesjonalny osąd (w tym w oparciu o analizy niezależnych doradców prawnych) na każdą datę bilansową (w tym również na dzień wdrożenia MSSF 16) dokonuje oceny wysokości opłat za prawo do użytkowania bazowego składnika aktywów (tj. PWUG) podczas pozostałego okresu leasingu.

### **Ujęcie umów leasingu zawartych po dniu pierwszego zastosowania:**

Zgodnie z MSSF 16.27 w dacie rozpoczęcia opłaty leasingowe zawarte w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu obejmują następujące opłaty za prawo do użytkowania bazowego składnika aktywów podczas okresu leasingu, które pozostają do zapłaty w tej dacie:

- a) stałe opłaty leasingowe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe określone w paragrafie B42) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe;
- b) zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem tego indeksu lub tej stawki zgodnie z ich wartością w dacie rozpoczęcia (zgodnie z paragrafem 28),
- c) kwoty, których zapłaty przez leasingobiorcę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej,
- d) cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji (ocenionej z uwzględnieniem czynników określonych w paragrafach B37–B40), oraz
- e) kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano, że leasingobiorca może skorzystać z opcji wypowiedzenia leasingu

Po początkowym ujęciu Grupa jako leasingobiorca wycenia:

- składnik aktywów z tytułu praw do użytkowania stosując model kosztu tj. według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne odpisy aktualizacyjne;
- zobowiązania poprzez zwiększenie w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu natomiast zmniejszenie w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych oraz poprzez potrzebę ponownej aktualizacji wartości.

### **Sposób prezentacji:**

Grupa ujęła prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz wynajmu powierzchni biurowej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej:

- aktywo zostało wykazane w pozycji zapasy i w pozycji nieruchomości inwestycyjne oraz rzeczowe aktywa trwałe,
- zobowiązanie zostało wykazane w odniesieniu do aktywów obrotowych w zobowiązaniach krótkoterminowych, a w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych część bieżąca w zobowiązaniach krótkoterminowych, pozostała część w zobowiązaniach długoterminowych.

Aktywa z tytułu praw własności do użytkowania za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych do wartości godziwej oraz zapasów amortyzowane są liniowo. Dodatkowo ujmowane są koszty odsetek.

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

W dniu 20 lipca 2018 roku weszła w życie Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. 1 stycznia 2019 roku nastąpiło automatyczne przekształcenie użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, na których na ten dzień były już realizowane budynki mieszkalne, do których wydane zostało pozwolenie na użytkowanie przed 1 stycznia 2019 roku.

Odnosnie gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które nie zostały oddane do użytkowania przed dniem 1 stycznia 2019 roku momentem przekształcenia będzie dzień uprawomocnienia się decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku.

Grunty objęte wyżej wymienionym przekształceniem Grupa traktuje analogicznie do tych, w stosunku, do których była dotychczas użytkownikiem wieczystym traktując opłaty przekształceniowe jako opłaty za wykup składnika aktywów.

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

Aktywa	01.01.2019*	Efekt pierwszego zastosowania	31.12.2018
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	2 676	559	2 117
Nieruchomości inwestycyjne	315 920		315 920
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	448 501	36 605	411 896
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	158 195	-	158 195
<b>Aktywa razem</b>	<b>925 292</b>	<b>37 164</b>	<b>888 128</b>

Kapitał własny i zobowiązania	01.01.2019*	Efekt pierwszego zastosowania	31.12.2018
<b>Kapitał własny</b>			
Niepodzielony wynik finansowy	(720 571)	-	(720 570)
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	65 004	204	64 800
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	113 750	55 702	58 048
Rezerwy	51 750	(18 742)	70 492
<b>Zobowiązania i kapitał własny razem</b>	<b>(490 067)</b>	<b>37 164</b>	<b>(527 231)</b>

\*Dane przekształcone

Poniższa tabela przedstawia porównanie zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego i leasingu finansowego na dzień 31 grudnia 2018 roku z zobowiązaniem z tytułu leasingu na dzień 1 stycznia 2019 roku:

<b>Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego na 31.12.2018</b>	<b>417 712</b>
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego na 31.12.2018</b>	<b>122 848</b>
Dyskonto oszacowane przy zastosowaniu krańcowej stopy procentowej	(380 549)
Reklasyfikacja rezerw na sprawy sądowe KOWR	18 742
<b>Zobowiązanie z tytułu leasingu na 01.01.2019</b>	<b>178 754</b>

Wartość zobowiązania leasingowego na dzień 1 stycznia 2019 roku wynosi 178,8 mln złotych.

Średnioważona krańcowa stopa procentowa Grupy jako leasingobiorcy zastosowana do zobowiązań z tytułu leasingu ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2019 roku wyniosła odpowiednio: 6,56% w przypadku leasingu gruntów (PWUG), oraz 3,1% w przypadku leasingu powierzchni biurowych.

Grupa posiada także umowy leasingu, w których występuje jako leasingodawca oraz subleasingodawca, jednak są to umowy wewnątrzgrupowe i nie mają one wpływu na sprawozdanie skonsolidowane.

### 3. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności.

Informacje o terminach zapadalności zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji opisano w nocie 29 Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje.

W 2019 roku w związku z istnieniem istotnej niepewności dotyczącej możliwości refinansowania zapadalnego długu, Zarząd Jednostki dominującej podejmował działania zmierzające do poprawy płynności Grupy.

W trakcie ostatnich miesięcy 2019 roku, Zarząd prowadził rozmowy z bankami, odnośnie zmiany terminów spłaty długu, celem których było dopasowanie terminów zapadalności do spodziewanych przepływów finansowych. W efekcie zmieniono termin spłaty obligacji SGB seria D o wartości nominalnej 60 mln złotych, jak też przesunięto termin spłaty kredytu o wartości 30 mln złotych, udzielonego przez Getin Noble Bank.

W celu pozyskania środków pieniężnych na spłatę zadłużenia, Zarząd Jednostki dominującej podjął działania ukierunkowane na pozyskanie finansowania poprzez emisję akcji. W dniu 23 października 2019 roku XXXVIII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 15/2019 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie niższą niż 2 (dwa) złote, ale nie większą niż 150 mln (sto pięćdziesiąt milionów) złotych poprzez emisję nowych akcji. W dniu 10 lutego 2020 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego. W ramach emisji Jednostka dominująca pozyskała środki pieniężne



w wysokości 137,4 mln złotych. Środki te pozwoliły na spłatę części zadłużenia względem SGB w wysokości 30 mln złotych, Noble Securities w kwocie 14,7 mln złotych oraz spłaty kredytu Getin Noble Bank na sumę 30 mln złotych.

Dodatkowo w 2019 roku pozyskano środki pieniężne z tytułu inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia Stacja Kazimierz 3 i 4ab, sprzedaży budynków biurowych Wilanów Office Park oraz ze sprzedaży wyselekcjonowanych aktywów (gruntów przy ulicy Senatorskiej w Łodzi oraz lokalu przy ulicy Sikorskiego w Warszawie), co pozwoliło na spłatę zadłużenia wobec PKO BP w wysokości 55,8 mln złotych oraz Noble Securities w kwocie 56,8 mln złotych.

Na dzień publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zadłużenie nominalne z tytułu obligacji wynosi 135,2 mln złotych. Znaczne obniżenie zadłużenia, powoduje zwolnienie spod zabezpieczeń hipotecznych gruntów, co powinno umożliwić realizację nowych projektów inwestycyjnych.

W wyniku podjętych działań, Grupa pozyskała nie tylko środki pieniężne, ale również silnego akcjonariusza branżowego, który deklaruje chęć dalszego dokapitalizowania Grupy, oraz jej rozwoju, co potwierdza poprzez ogłoszenie wezwania innych akcjonariuszy do sprzedaży posiadanych akcji na jego rzecz.

Wybuch epidemii zakażeń wirusem SARS-CoV-2 i związane z tym konsekwencje ogłoszenia stanu epidemii, może w perspektywie krótko- i długoterminowej negatywnie wpłynąć na działalność, możliwości rozwoju i kondycję finansową Grupy POLNORD. Istotnymi obszarami, które Grupa na bieżąco monitoruje i które mogą generować największe ryzyko dla przyszłych wyników Grupy POLNORD są:

- problem z dostępnością kadry budowlanej, który może przyczynić się do opóźnienia prowadzonych procesów budowlanych,
- opóźnienia w dostawach materiałów budowlanych,
- obniżenie skłonności osób prywatnych do podejmowania decyzji związanych z zakupem nieruchomości,
- opóźnienia w działaniach organów administracji publicznej, w tym w szczególności w zakresie wydawania pozwoleń na budowę,
- decyzje zamawiających o zawieszeniu prac na poszczególnych kontraktach budowlanych,
- opóźnienie w płatnościach
- potencjalna utrata wartości posiadanego majątku.

Jednostka dominująca w wyniku przeprowadzonej emisji akcji Serii T pozyskała środki w łącznej wysokości 137,5 mln zł. Wartość nominalna krótkoterminowego długu na dzień emisji wynosiła 133,2 mln zł.

Pod względem ryzyka działalności operacyjnej, projekty w trakcie realizacji (tj. Studio Morena, Fotoplastykon etap II i etap III) znajdują się w końcowej fazie budowy, co ogranicza wpływ koronawirusa COVID-19. W przypadku pozostałych projektów Wilania, Wiktoria, Wioletta, Jednostka dominująca liczy się z ewentualnym ryzykiem wydłużenia terminów zakończenia inwestycji.

Pozostała działalność operacyjna spółki, związana jest z nowymi projektami, które aktualnie znajdują się w fazie przygotowania. Pozwala to reagować na rozwój sytuacji będący wynikiem koronawirusa jeszcze na etapie modelowania inwestycji, tak by optymalnie dostosować ją do prognozowanego obrazu rynku nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Zarząd Jednostki dominującej uważa, że sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności jest zasadne.

#### **4. WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

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

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

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

Transakcje wyrażone w walutach innych niż waluta funkcjonalna 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.

Poniższa tabela przedstawia kursy przyjęte dla potrzeb wyceny:

<b>Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej</b>		
<b>Waluta</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
USD	3,7977	3,7597
EUR	4,2585	4,3000

  

<b>Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysku i strat</b>		
<b>Waluta</b>	<b>01.01.2019– 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018 – 31.12.2018</b>
USD	3,8399	3,6113
EUR	4,3018	4,2669

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

### **5.1. PROFESJONALNY OSĄD**

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

### **5.2. 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.

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

#### **Oszacowanie odpisów aktualizujących należności (Nota 24)**

Poziom odpisów aktualizujących wartość należności ustalany jest przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz poczynionych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji.

#### **Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12 (Nota 13)**

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. Jednostka dominująca i spółki zależne rozpoznają 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 planów finansowych, a także planów na ich realizację, bierze również pod uwagę efekt netto odwracania się aktywa i rezerwy na podatek odroczonego.

#### **Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko Jednostce dominującej i spółkom zależnym postępowaniami podatkowymi i sądowymi (Nota 37)**

Na dzień bilansowy Jednostka dominująca i niektóre spółki zależne są powodem i pozwanym w szeregu postępowań sądowych. Sporządzając skonsolidowane 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.

#### **Oszacowania związane z ustaleniem leasingu oraz ustaleniem końcowej stopy procentowej leasingobiorcy (Nota 2.4. i nota 28)**

Grupa stosując profesjonalny osąd (w tym w oparciu o analizy niezależnych doradców prawnych) na każdą datę bilansową (w tym również na dzień wdrożenia MSSF 16) dokonuje oceny wysokości opłat za prawo do użytkowania bazowego składnika aktywów (tj. PWUG) podczas pozostałego okresu leasingu.

Grupa nie posiada informacji odnośnie stopy procentowej dla umów leasingowych, stosuje końcową stopę procentową do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu, jaką Grupa musiałaby zapłacić, aby na podobny okres i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyć środki w danej walucie niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu praw do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

#### **Oszacowanie związane z ujęciem rezerw na Prawo Wieczystego Użytkowania Gruntów (PWUG) (Nota 2.4, nota 8, nota 30)**

Spółki Grupy Kapitałowej są w sporze sądowym ze względu na zainicjowane przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR) postępowania aktualizacyjne dotyczące wzrostu wartości nieruchomości oraz/lub ze względu na ustawowe podwyższenie stawki z 1% na 3%. W związku z powyższym spółki Grupy szacują rezerwy na różnicę pomiędzy faktycznie wniesioną opłatą, a kwotą wynikającą z decyzji aktualizacyjnych wydanych przez KOWR. W przypadku, gdy:

-oszacowana rezerwa dotyczy PWUG sprzedanego w przeszłości przez spółki Grupy, należność główna wraz z odsetkami prezentowana jest w pozycji rezerwy,

- spółki Grupy posiadają PWUG to oszacowana kwota prezentowana jest w pozycji zobowiązania z tytułu leasingu.

**Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych (Nota 17)** 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. Istotny wpływ na szacunki związane z wyceną ma przeznaczenie gruntu i jego klasyfikacja w bilansie.

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 jest szacunkiem który może podlegać zmianom w przyszłości.

#### **5.3. USTALENIE CZY SPÓŁKA POLNORD S.A. KONTROLUJE SPÓŁKĘ KORPORACJA BUDOWLANA DOM S.A.**

Przesłanki kontroli w niektórych aspektach nie są jednoznaczne i w związku z tym ustalenie stopnia wpływu Polnord S.A. na KB Dom S.A. wymaga dokonania osądu w obszarze prawa do samodzielnego kierowania KB Dom S.A.. Według Zarządu kluczowa jest ocena realnej możliwości obecności innych akcjonariuszy na WZA tj. ocena realnej możliwości aby inni akcjonariusze byli obecni na WZA aby być w stanie przegłosować Polnord S.A.. Na bazie wszystkich dostępnych faktów i okoliczności, w ocenie Zarządu, występuje realna możliwość aby wystarczająca ilość innych akcjonariuszy (freefloat) była obecna na WZA, aby łącznie z większymi akcjonariuszami (tj. posiadającymi powyżej 5% głosów) posiadać większość głosów obecnych i być w stanie przegłosować Polnord S.A. . W związku z powyższym w ocenie Zarządu, Polnord S.A. nie kontroluje KB Dom S.A. lecz posiada znaczący wpływ, gdyż nie spełniony jest warunek samodzielnego kierowania (władzy) nad KB Dom S.A. Grupa wyjaśnia, że w świetle par. B41 MSS 7 podmiot, który nie dysponuje większością praw głosu powinien dysponować innymi narzędziami, które zapewniają mu praktyczną możliwość kierowania istotnymi działaniami w sposób jednostronny. Polnord S.A. nie posiada instrumentów prawnych ani faktycznych, aby ograniczyć udział w walnych zgromadzeniach innych akcjonariuszy. Fakt stawiennictwa bądź niestawiennictwa pozostałych akcjonariuszy KB Dom S.A. leży poza władztwem Polnord S.A. , a w takiej sytuacji nie można mówić o spełnieniu się dyspozycji przepisu par. B41 MSS 7, który wyraźnie wskazuje na „zapewnienie władzy”. Użycie zwrotu „zapewnienie” ma charakter gwarancyjny i nie może zostać zrównane ze skutkami okoliczności, które leżą poza zakresem wpływów danego podmiotu.

## 6. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych Jednostki dominującej jest siedziba Polnord S.A. w Warszawie, przy ulicy Adama Branickiego 15.

### 6.1. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe Polnord S.A. oraz jej jednostek zależnych; sporządzone przez poszczególne jednostki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 r. oraz dane porównawcze. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

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

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

### 6.2. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Zgodnie z 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). Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody ze sprzedaży usług, w tym najmu wykazywane są w okresie, w którym usługa jest świadczona.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych) w Grupie Kapitałowej są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością w tym znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Grupa przyjęła następujące założenia co do momentu rozpoznania przychodów ze sprzedaży mieszkań i powierzchni komercyjnych: przychód rozpoznawany jest w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przeniesienia istotnych ryzyk na klienta, w wyniku czego 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.

### 6.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Do kosztu własnego sprzedaży zalicza się:

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

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

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

#### **6.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE**

##### **6.4.1. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE**

Do pozostałych przychodów operacyjnych zaliczane są w szczególności pozycje:

- przychody związane z rozwiązaniem rezerw z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi;
- przychody związane z otrzymanymi odszkodowaniami;
- rozwiązanie odpisu na należności;
- odsetki otrzymane od należności handlowych;
- zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych;
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

##### **6.4.2. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE**

Do pozostałych kosztów operacyjnych zaliczane są w szczególności pozycje:

- koszty związane z utworzeniem rezerw z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi;
- koszty związane z wypłaconymi odszkodowaniami;
- utworzenie odpisu na należności;
- odsetki zapłacone od zobowiązań handlowych;
- strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych;
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych;
- koszty postępowań sądowych.

#### **6.5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE**

##### **6.5.1. PRZYCHODY FINANSOWE**

Przychody finansowe obejmują w szczególności przychody dotyczące:

- przychody z tytułu odsetek bankowych;
- przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek;
- otrzymane dywidendy;
- zysk ze zbycia aktywów finansowych;
- zmiana szacunku wyceny aktywów niefinansowych (m.in. należności długoterminowych);
- przychód odsetkowy związany z wyceną aktywów finansowych.

##### **6.5.2. KOSZTY FINANSOWE**

Koszty finansowe obejmują w szczególności koszty dotyczące:

- koszty z tytułu odsetek bankowych;
- koszty z tytułu odsetek od obligacji;
- prowizje bankowe;
- prowizje od obligacji;
- strata ze zbycia aktywów finansowych;
- zmiana szacunku wyceny aktywów niefinansowych (m.in. należności długoterminowych);
- koszt odsetkowy związany z wyceną aktywów finansowych.

#### **6.6. PODATKI**

Podatek dochodowy obejmuje podatek bieżący oraz odroczony.

##### **6.6.1. PODATEK BIEŻĄCY**

Podatek dochodowy wykazany w wyniku okresu obejmuje rzeczywiste obciążenie podatkowe za dany okres sprawozdawczy ustalone przez spółki Grupy zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,

ewentualne korekty rozliczeń podatkowych za lata ubiegłe wynikające ze zmiany szacunku 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) zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

#### **6.6.2. PODATEK ODROZONY**

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 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 skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

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

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany odpowiednio w innych całkowitych dochodach lub w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

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

### 6.6.3. 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 skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

### 6.7. 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.

### 6.8. 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.

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

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

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

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

Grupa Kapitałowa nie amortyzuje wartości gruntów.

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

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

### 6.9. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne to nieruchomość (grunt, budynek lub część budynku albo oba te elementy) własna lub leasingowana 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. W ramach nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są również grunty o nieokreślonym przeznaczeniu.

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.

#### **6.10. AKTYWA NIEMATERIALNE**

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

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

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

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

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

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

Zyski lub straty wynikające z usunięcia składnika aktywów niematerialnych ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji bilansowej 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.

#### **6.11. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH**

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

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

Wyniki, aktywa i zobowiązania jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, z wyjątkiem przypadków, gdy inwestycja lub jej część została sklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży; wówczas rozlicza się ją zgodnie z MSSF 5. Zgodnie z metodą praw własności inwestycję w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się początkowo w skonsolidowanym



sprawozdaniu z sytuacji finansowej według kosztu, a następnie koryguje w celu uwzględnienia udziału Grupy w wyniku finansowym i innych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Dodatkowe straty ujmuje się wyłącznie w zakresie odpowiadającym prawnym lub zwyczajowym zobowiązaniom przyjętym przez Grupę lub płatnościom wykonanym w imieniu jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

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

W razie potrzeby całość kwoty bilansowej inwestycji (wraz z wartością firmy) testuje się na utratę wartości zgodnie z MSR 36 „Utrata wartości aktywów” jako pojedynczy składnik aktywów, porównując jego wartość odzyskiwalną (wyższą z dwóch kwot: wartości użytkowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia) z wartością bilansową. Ujęta strata z tytułu utraty wartości pomniejsza wartość bilansową inwestycji.

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

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

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

#### **6.12. WARTOŚĆ FIRMY**

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

#### **6.13. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE**

Należności długoterminowe to aktywa finansowe i niefinansowe, których oczekiwane korzyści ekonomiczne wynikają z rozstrzygnięcia w przyszłości sprawy spornych, w których Grupa jest stroną. Dla aktywów niefinansowych przyjęty przez Grupę model biznesowy uznaje, że te korzyści są praktycznie pewne i zakłada otrzymanie przez Spółkę środków pieniężnych.

#### **6.14. 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 z uwzględnieniem przewidywanego przeznaczenia składnika zapasów.

Wartość gruntów przeznaczonych pod realizację projektów deweloperskich jest powiększana o koszty finansowania zewnętrznego oraz proporcjonalnie o koszty nadzoru inwestorskiego oraz koszty budowy.

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.

#### **6.15. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI**

Należności z tytułu dostaw i usług, są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych ujętych w przychodach zgodnie z punktem 6.2, z uwzględnieniem odpisu z tytułu utraty wartości. Pozostałe informacje dotyczące wyceny należności z tytułu dostaw i usług są zawarte w nocie 6.19.1. Aktywa finansowe.

#### **6.16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE**

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

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

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

#### **6.17. ŚRODKI PIENIĘŻNE I EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH**

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

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

#### **6.18. AKTYWA TRWAŁE ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY**

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

#### **6.19. AKTYWA 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. Grupa 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).

#### **6.19.1. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU I UTRATA WARTOŚCI**

1) Pożyczki udzielone to pożyczki udzielone wspólnym przedsięwzięciom i spółkom stowarzyszonym. Pożyczki klasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie.

2) W przypadku należności handlowych Grupa 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) Dla środków pieniężnych model biznesowy zakłada utrzymywanie tych aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. Środki pieniężne zaklasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Grupa uznaje kwoty oczekiwanej utraty wartości za nieistotnie i nie uwzględnia ich w sprawozdaniu finansowym.

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

#### **6.20. UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW NIEFINANSOWYCH**

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

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

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

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

#### **6.21. 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.

#### **6.22. KAPITAŁ WŁASNY**

Kapitał podstawowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje się w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym Jednostki Dominującej. Szczegółowe informacje odnośnie pozostałych pozycji kapitałów zostały opisane w notcie 27.

##### **6.22.1 DYWIDENDY**

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

#### **6.23. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU**

Grupa ujmuje zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w dacie rozpoczęcia stosowania MSSF 16, zdyskontowanych z zastosowaniem krańcowych stóp procentowych Grupy oraz ujmuje aktywa (prawa wieczystego użytkowania gruntów) i w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu.

W przypadku leasingu po dacie rozpoczęcia stosowania MSSF 16 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.

Po początkowym ujęciu Grupa jako leasingobiorca wycenia składnik aktywów z tytułu praw do użytkowania stosując model kosztu tj. według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne odpisy aktualizacyjne

Zobowiązanie zostało wykazane w odniesieniu do aktywów obrotowych w zobowiązaniach krótkoterminowych, a w odniesieniu do Nieruchomości inwestycyjnych część bieżąca w zobowiązaniach krótkoterminowych, pozostała część w zobowiązaniach długoterminowych.

#### **6.24. KREDYTY I OBLIGACJE**

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe i obligacje są ujmowane według wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu.

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

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

## **6.25. REZERWY**

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

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

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

### **6.25.1. ODPRAWY EMERYTALNE**

Według MSR 19 odpłaty 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.

## **6.26. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA**

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

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

## **6.27. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW**

Zwyczajowo Grupa otrzymuje zaliczki od swoich klientów. Ze względu na cykl operacyjny działalności deweloperskiej w ocenie Grupy, umowy zawierane przez Grupę nie zawierają istotnego elementu finansowania.

## **6.28. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Grupa 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.

#### **6.29. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ**

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

#### **6.30. RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

### **7. ZMIANY ZASTOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI**

Wpływ zmian MSSF na zasady rachunkowości zostały opisane w nocie 2.3 oraz 2.4.

### **8. KOREKTA BŁĘDU**

Korekta 1: Korekta błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych

Zarząd dokonał oceny postępowań sądowych w związku z wymogami MSR 37, zgodnie z którym aby roszczenie mogło zostać rozpoznane, prawdopodobieństwo wpływu środków musi być praktycznie pewne. Po dokonanej analizie, Zarząd stwierdził, iż należności dochodzone na drodze sądowej w szczególności w sprawie przeciwko Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. zostały nieprawidłowo rozpoznane w księgach w latach poprzednich, w związku z niespełnianiem kryterium prawdopodobieństwa i dokonał odpowiedniej korekty skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej. Jednocześnie Zarząd pozostaje przy tym niezmiennie na stanowisku, iż obecny sposób procedowania sądu właściwego dla danej sprawy, a także argumentacja przedstawiona w toku każdego z postępowań, przemawiają za istotnym prawdopodobieństwem uwzględnienia roszczeń Emitenta. Sumaryczna wartość korekty uwzględniona w sprawozdaniu na dzień 31 grudnia 2018 wyniosła 66,99 mln zł.

Korekta 2: Korekta błędu należności Pol-Aqua Sp. z o. o.

Postępowanie o ustalenie nieistnienia stosunku najmu i o zapłatę czynszu jest w toku. W dniu 06.07.2018 roku Sąd Okręgowy wydał wyrok częściowy, w którym zasądził od Pol-Aqua wymagalne czynsze najmu i oddalił roszczenia Pol-Aqua w związku z tym rozpoznano należności długoterminowe w kwocie 25,57 mln zł. Szczegółowe informacje w nocie 36.4.1.

Korekta 3: Korekta błędu odpisu na zapasach - Karuzela

Wprowadzono korektę in minus w łącznej kwocie 26,65 mln zł, która wynika z weryfikacji zasadności oraz sposobu ujęcia pozycji zapasów dotyczących poniesionych w latach poprzednich nakładów na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną oraz oczyszczalnię wód opadowych. Korekta dotyczy projektów zrealizowanych. W ocenie Spółki nakłady poniesione na infrastrukturę oraz oczyszczalnię powinny sukcesywnie dociążyć projekty realizowane w przeszłości i tym samym być uwzględnione w koszcie własnym sprzedaży ujmowanym w wyniku lat poprzednich.

Korekta 4: Korekta błędu dotycząca odroczonego podatku dochodowego

W obliczu trudności w odtworzeniu pełnej i całościowej historii działek gruntowych zbywanych w przeszłości przez Polnord istnieje ryzyko, że wartość sprzedanych działek nie zostanie uznana za koszt podatkowy. W związku z powyższym Jednostka dominująca rozpoznała zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego w kwocie 14,62 mln zł.

Korekta 5: Korekta błędu dotycząca spisania dróg

Grupa skorygowała wartość zapasów o 3,51 mln zł oraz nieruchomości inwestycyjne o 1,02 mln zł, w związku z przyporządkowaniem nakładów na drogi do poszczególnych inwestycji, które zostały już ujęte w wyniku finansowym.

Korekta 6: Korekta błędu ujęcia nieruchomości inwestycyjnych w leasingu operacyjnym

Wprowadzono korektę ujęcia nieruchomości inwestycyjnych w leasingu operacyjnym wycenianych w wartości godziwej. Zgodnie z wymogami MSR 40 Grupa ujęła te nieruchomości jakby były w leasingu finansowym przez, co rozpoznała przyszłe zobowiązania z tytułu leasingu finansowego na dzień 31 grudnia 2018 r. w kwocie 68,8 mln zł zwiększając jednocześnie wartość nieruchomości inwestycyjnych. Dodatkowo Grupa zmieniła prezentację 45,8 mln zł rezerw na KOWR dotyczących różnicy w faktycznych a dochodzonych przez KOWR opłatach za lata ubiegłe jako zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego. Zmiana prezentacji opłat za lata ubiegłe nie miała wpływu na wartość nieruchomości inwestycyjnych.

**Korekta 7: Korekta błędów odpisu nakładów na zapas z tytułu KOWR**

Korekta dotyczy kosztów związanych z opłatami oraz odsetkami za wieczyste użytkowanie gruntów. Koszty te nie powinny być aktywowane na zapasach. Korekta na dzień 1 stycznia 2018 roku oraz 31 grudnia 2018 roku wyniosła 7,01 mln zł. Korekta dotyczy działek, na których nie było aktywnej działalności deweloperskiej.

**Korekta 8: Korekta podatku odroczonego**

Dokonano korekty wartości aktywa z tytułu podatku odroczonego oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego rozpoznanego na różnicach przejściowych dotyczących m.in. nieruchomości inwestycyjnych, zapasów i należności w kwocie 8,8 mln zł .

**Korekta 9 : Korekta prezentacyjna**

Zmiana prezentacji zaliczek na zakup działki przy ulicy Lazurowej w Warszawie w kwocie 5,19 mln zł.

Wpływ zmian na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2018 roku:

Aktywa

Stan na dzień 1 stycznia 2018r. (dane zatwierdzone)	Korekta 1 Korekta błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych			Korekta 2 Korekta błędu należności POL-AQUA	Korekta 3 Korekta błędu odpisu na zapasach - Karuzela	Korekta 4 Korekta błędu dotycząca podatku dochodowego	Korekta 5 Korekta błędu dotycząca spisanie dróg	Korekta 6 Korekta błędu dotycząca ujęcia nieruchomości inwestycyjnych w leasingu operacyjnym	Korekta 7 Korekta błędu odpis nakładów na zapas z tytułu KOWR	Korekta 8 Korekta błędu podatku odroczonego	Korekta 9 Zmiana prezentacji zaliczek na zakup nieruchomości	Stan na dzień 1 stycznia 2018r. (dane przekształcone)
	Korekta błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych**	Wycofanie dyskonta od należności długoterminowych - MSSF 9	Wycofanie dyskonta należności długoterminowych za 2018 rok									
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>727 144</b>	<b>(97 136)</b>	-	-	<b>5 524</b>	-	<b>(1 017)</b>	<b>99 409</b>	-	<b>(35 393)</b>	-	<b>698 532</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	9 202											9 202
Nieruchomości inwestycyjne	382 682				5 524		(1 017)	99 409				486 599
Aktywa niematerialne	368											368
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	98 743											98 743
Wartość firmy	16											16
Należności długoterminowe	187 927	(97 136)										90 791
Pożyczki udzielone	60											60
Aktywa z tytułu podatku odroczonego*	48 112									(35 393)		12 719
Pozostałe aktywa finansowe	34											34
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>741 344</b>	-	-	-	-	<b>(32 172)</b>	-	<b>(3 513)</b>	<b>1 254</b>	<b>(7 013)</b>	-	<b>699 900</b>
Zapasy	570 688					(32 172)		(3 513)		(7 013)		527 990
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	36 722											36 722
Pożyczki udzielone	1 948											1 948
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 363											2 363
Rozliczenia międzyokresowe	1 206											1 206
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	38 843											38 843
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	80 893											80 893
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	8 681							1 254				9 935
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 468 488</b>	<b>(97 136)</b>	-	-	-	<b>(26 647)</b>	-	<b>(4 530)</b>	<b>100 663</b>	<b>(7 013)</b>	<b>(35 393)</b>	<b>1 398 432</b>

\*kwota przed uwzględnieniem dyskonta MSSF 9

\*\* korekta dotyczy korekty błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych



Wpływ zmian na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2018 roku (kontynuacja):

Pasywa

Stan na dzień 1 stycznia 2018r. (dane zatwierdzone)	Korekta 1: Korekta błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych	Korekta 2:	Korekta 3	Korekta 4	Korekta 5	Korekta 6	Korekta 7	Korekta 8	Korekta 9	Stan na dzień 1 stycznia 2018r. (dane przekształcone)*			
	Korekta błędu wynikająca z ujęcia należności długotermin	Wycofanie dyskonta od należności długoterminowych - MSSF 9	Wycofanie dyskonta należności długoterminowych za 2018 rok	Korekta błędu należności POL-AQUA	Korekta odpisu na zapasach - Karuzela	Korekta błędu dotycząca podatku dochodowego	Korekta błędu dotycząca spisanie dróg	Korekta błędu dotycząca ujęcia nieruchomości inwestycyjnych w leasingu operacyjnym	Odpis nakładów na zapas z tytułu KOWR	Korekta podatku odroczonego	Zmiana prezentacji zaliczek na zakup nieruchomości		
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY</b>													
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>	<b>708 083</b>	<b>(97 136)</b>	-	-	-	<b>(26 648)</b>	<b>(3 961)</b>	<b>(4 530)</b>	-	<b>(7 013)</b>	<b>(39 198)</b>	-	<b>529 597</b>
Kapitał podstawowy	65 386												65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	936 835												936 835
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(8 777)												(8 777)
Pozostałe kapitały rezerwowe	204 772												204 772
Zyski zatrzymane	(493 445)	(97 136)			(26 648)	(3 961)	(4 530)		(7 013)	(39 198)			(671 931)
Wynik roku bieżącego	3 312												3 312
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>708 083</b>	<b>(97 136)</b>	-	-	-	<b>(26 648)</b>	<b>(3 961)</b>	<b>(4 530)</b>	-	<b>(7 013)</b>	<b>(39 198)</b>	-	<b>529 597</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>246 828</b>	-	-	-	-	-	-	<b>87 068</b>	-	<b>3 805</b>	-	-	<b>337 701</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-							87 068					87 068
Kredyty	66 634												66 634
Obligacje	177 864												177 864
Rezerwy	496												496
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego*										3 805			3 805
Pozostałe zobowiązania	1 834												1 834
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>513 577</b>	-	-	-	-	<b>3 961</b>	-	<b>13 595</b>	-	-	-	-	<b>531 134</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	64 543												64 543
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-							69 376					69 376
Kredyty	65 002												65 002
Obligacje	108 547												108 547
Rezerwy	109 122					487		(55 781)					53 828
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-					3 474							3 474
Zobowiązania z tytułu umów	166 077												166 077
Pozostałe zobowiązania finansowe	287												287
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>760 405</b>	-	-	-	-	<b>3 961</b>	-	<b>100 663</b>	-	<b>3 805</b>	-	-	<b>868 835</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>1 468 488</b>	<b>(97 136)</b>	-	-	-	<b>(26 648)</b>	-	<b>(4 530)</b>	<b>(7 013)</b>	<b>(35 393)</b>	-	-	<b>1 398 432</b>

\* korekta dotyczy korekty błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych

Wpływ zmian na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku:

Aktywa

Stan na dzień 31 grudnia 2018r. (dane zatwierdzone)	Korekta 1: Korekta błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych			Korekta 2: Korekta błędu należności POL-AQUA	Korekta 3 Korekta odpisu na zapasach - Karuzela	Korekta 4 Korekta błędu dotycząca podatku dochodowego	Korekta 5 Korekta błędu dotycząca spisanie dróg	Korekta 6 Korekta błędu dotycząca ujęcia nieruchomości inwestycyjnych w leasingu operacyjnym	Korekta 7 Odpis nakładów na zapas z tytułu KOWR	Korekta 8 Korekta podatku odroczonego	Korekta 9 Zmiana prezentacji zaliczek na zakup nieruchomości	Stan na dzień 31 grudnia 2018r. (dane przekształcone)	
	Korekta błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych**	Wycofanie dyskonta od należności długoterminowych - MSSF 9	Wycofanie dyskonta należności długoterminowych za 2018 rok										
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>502 066</b>	<b>(97 136)</b>	<b>29 374</b>	<b>765</b>	<b>25 570</b>	<b>5 524</b>	<b>-</b>	<b>(1 017)</b>	<b>68 804</b>	<b>-</b>	<b>(16 005)</b>	<b>5 188</b>	<b>523 133</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	2 117												2 117
Nieruchomości inwestycyjne	237 421					5 524		(1 017)	68 804			5 188	315 920
Aktywa niematerialne	456												456
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	64 671												64 671
Wartość firmy	16												16
Należności długoterminowe	164 999	(97 136)	29 374	765	25 570								123 572
Pożyczki udzielone	3 737												3 737
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	28 615									(16 005)			12 610
Pozostałe aktywa finansowe	34												34
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>727 361</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(32 172)</b>	<b>-</b>	<b>(3 513)</b>	<b>8 214</b>	<b>(7 013)</b>	<b>-</b>	<b>(5 188)</b>	<b>687 689</b>
Zapasy	459 782					(32 172)		(3 513)		(7 013)		(5 188)	411 896
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	43 114												43 114
Pożyczki udzielone	812												812
Należności z tytułu podatku dochodowego	161												161
Rozliczenia międzyokresowe	524												524
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	29 469												29 469
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43 518												43 518
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	149 981								8 214				158 195
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 229 427</b>	<b>(97 136)</b>	<b>29 374</b>	<b>765</b>	<b>25 570</b>	<b>(26 648)</b>	<b>-</b>	<b>(4 530)</b>	<b>77 018</b>	<b>(7 013)</b>	<b>(16 005)</b>	<b>-</b>	<b>1 210 822</b>

\* korekta dotyczy korekty błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych

Wpływ zmian na skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku (kontynuacja):

Pasywa

Stan na dzień 31 grudnia 2018r. (dane zatwierdzone)	Korekta 1: Korekta błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych	Korekta 2:	Korekta 3	Korekta 4	Korekta 5	Korekta 6	Korekta 7	Korekta 8	Korekta 9	Stan na dzień 31 grudnia 2018r. (dane przekształcone)			
	Korekta błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych**	Wycofanie dyskonta od należności długoterminowych - MSSF 9	Wycofanie dyskonta należności długoterminowych za 2018 rok	Korekta błędu należności POL-AQUA	Korekta odpisu na zapasach - Karuzela	Korekta błędu podatku dochodowego	Korekta błędu dotycząca spisania dróg	Korekta błędu dotycząca ujęcia nieruchomości inwestycyjnych w leasingu operacyjnym	Odpis nakładów na zapas z tytułu KOWR	Korekta podatku odroczonego	Zmiana prezentacji zaliczek na zakup nieruchomości		
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY</b>													
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>	<b>601 239</b>	<b>(97 136)</b>	<b>29 374</b>	<b>765</b>	<b>25 570</b>	<b>(26 648)</b>	<b>(15 389)</b>	<b>(4 530)</b>	<b>-</b>	<b>(7 013)</b>	<b>(19 809)</b>	<b>-</b>	<b>486 423</b>
Kapitał podstawowy	65 386												65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	936 835												936 835
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-												-
Pozostałe kapitały rezerwowe	204 772												204 772
Zyski zatrzymane	(519 507)	(97 136)	29 374		(26 648)	(3 961)	(4 530)		(7 013)	(39 198)			(668 619)
Wynik roku bieżącego	(86 247)			765	25 570	(11 428)				19 389			(51 951)
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>601 239</b>	<b>(97 136)</b>	<b>29 374</b>	<b>765</b>	<b>25 570</b>	<b>(26 648)</b>	<b>(15 389)</b>	<b>(4 530)</b>	<b>-</b>	<b>(7 013)</b>	<b>(19 809)</b>	<b>-</b>	<b>486 423</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>124 334</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64 800</b>	<b>-</b>	<b>3 805</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>192 939</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-							64 800					64 800
Kredyty	-												-
Obligacje	117 684												117 684
Rezerwy	5 898												5 898
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-									3 805			3 805
Pozostałe zobowiązania	752												752
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>503 854</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 389</b>	<b>-</b>	<b>12 218</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>531 460</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	55 167												55 167
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-							58 048					58 048
Kredyty	76 042												76 042
Obligacje	136 706												136 706
Rezerwy	115 557					765		(45 830)					70 492
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3 457					14 624							18 081
Zobowiązania z tytułu umów	116 674												116 674
Pozostałe zobowiązania finansowe	251												250
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>628 188</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 389</b>	<b>-</b>	<b>68 804</b>	<b>-</b>	<b>3 805</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>724 399</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>	<b>1 229 427</b>	<b>(97 136)</b>	<b>29 374</b>	<b>765</b>	<b>25 570</b>	<b>(26 648)</b>	<b>-</b>	<b>(4 530)</b>	<b>(7 013)</b>	<b>(16 004)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 210 822</b>

\* korekta dotyczy korekty błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych

Wpływ zmian na skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku :

	Rok zakończony	Zmiana prezentacji w sprawozdaniu z zysków lub strat**	Rok zakończony	Korekta 1: Korekta błędów wynikająca z ujęcia należności długoterminowych			Korekta 2:	Korekta 3	Korekta 4	Korekta 5	Korekta 6	Korekta 7	Korekta 8	Korekta 9	Rok zakończony
	31 grudnia 2018r. (dane zatwierdzone)		31 grudnia 2018r. (dane przekształcone)	Korekta błędów wynikająca z ujęcia należności długoterminowych*	Wycofanie dyskonta od należności długoterminowych - MSSF 9	Wycofanie dyskonta należności długoterminowych za 2018 rok	Korekta błędów należności POL-AQUA	Korekta odpisu na zapasach - Karuzela	Korekta błędów dotycząca odroczonego podatku dochodowego	Korekta błędów dotycząca spisania dróg	Korekta błędów dotycząca ujęcia nieruchomości inwestycyjnych w leasingu operacyjnym	Odpis nakładów na zapas z tytułu KOWR	Korekta podatku odroczonego	Zmiana prezentacji zaliczek na zakup nieruchomości	31 grudnia 2018r. (dane przekształcone)
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>307 621</b>		<b>307 621</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>307 621</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	291 414		291 414												291 414
Przychody ze sprzedaży usług	3 936		3 936												3 936
Przychody z wynajmu	12 271		12 271												12 271
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(254 448)</b>		<b>(254 448)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(254 448)</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>53 173</b>		<b>53 173</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>53 173</b>
Koszty sprzedaży	(7 773)		(7 773)												(7 773)
Koszty ogólnego zarządu	(33 358)		(33 358)												(33 358)
Pozostałe przychody operacyjne	18 726	2 674	21 400				25 570								46 970
Pozostałe koszty operacyjne	(61 075)	(9 313)	(70 388)			765									(69 623)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(1 270)	(1 971)	(3 241)												(3 241)
<b>Zysk /strata brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>(31 577)</b>	<b>(8 610)</b>	<b>(40 187)</b>	-	-	<b>765</b>	<b>25 570</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>(13 852)</b>
Przychody finansowe	11 371	(6 066)	5 305												5 305
Koszty finansowe	(15 996)	5 381	(10 615)												(10 615)
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw	(22 011)	9 295	(12 716)												(12 716)
<b>Zysk /strata brutto</b>	<b>(58 213)</b>		<b>(58 213)</b>	-	-	<b>765</b>	<b>25 570</b>	-		-	-	-	-	-	<b>(31 878)</b>
Podatek dochodowy	(28 034)		(28 034)						(11 428)				19 389		(20 073)
<b>Zysk /strata netto</b>	<b>(86 247)</b>		<b>(86 247)</b>	-	-	<b>765</b>	<b>25 570</b>	-	<b>(11 428)</b>	-	-	-	<b>19 389</b>	-	<b>(51 951)</b>

\* korekta dotyczy korekty błędów wynikających z ujęcia należności długoterminowych

\*\*wyjaśnienia w tabeli poniżej

## Zmiana prezentacji w sprawozdaniu z zysków lub strat

	Rok zakończony 31 grudnia 2018r. (dane zatwierdzone)	Reklasyfikacja dywidendy	Odsetki	Inne	Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	Rezerwy KOWR	Rok zakończony 31 grudnia 2018r. (dane przekształcone)
Pozostałe przychody operacyjne	18 726	-	(3 574)	741	-	5 507	21 400
Pozostałe koszty operacyjne	(61 075)	-	-	(3 806)	-	(5 507)	(70 388)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(1 270)	-	-	-	(1 971)	-	(3 241)
Przychody finansowe	11 371	(9 295)	3 574	(345)	-	-	5 305
Koszty finansowe	(15 996)	-	-	3 410	1 971	-	(10 615)
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	(22 011)	9 295	-	-	-	-	(12 716)

## 9. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

## 10. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Zarząd jednostki dominującej, dokonał rewizji podejścia do prezentacji głównych segmentów działalności w celu wierniejszego zobrazowania działalności operacyjnej zgodnie ze stanem rzeczywistym. Wyniki operacyjne każdego segmentu działalności są regularnie przeglądane przez Zarząd jednostki dominującej, który jest odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w tym o alokacji zasobów do segmentu i oraz oceny wyników działalności prowadzonej w ramach danego segmentu.

Działalność operacyjna Grupy skupiona jest na terenie Polski. W 2019 roku Grupa nie osiągnęła przychodów z działalności kontynuowanej poza granicami Polski.

Intencją zmiany sposobu przedstawienia informacji segmentowych jest prezentowanie informacji w oparciu o strukturę raportowania używaną dla celów wewnętrznych, co pozwala w oparciu o skonsolidowane sprawozdanie finansowe postrzegać działalność jednostki z perspektywy osób zarządzających. Takie podejście pozwala na lepsze zrozumienie działań podejmowanych przez zarządzających jednostką, które w znaczący sposób wpływają na wyniki działalności i przepływy pieniężne.

Grupa prezentuje następujące segmenty działalności :

- Deweloperski - sprzedaż gruntów, mieszkań, lokali oraz miejsc garażowych,
- Biurowce - wynajem powierzchni poprzez Spółki celowe,
- Generalny wykonawca,
- Centrala:
  - zarządzanie projektami i koszty administracyjne nieprzypisane do segmentów bezpośrednio zaprezentowanych powyżej,
  - aktywa, przychody i koszty związane z pozyskaniem kapitału zewnętrznego (inne niż bezpośrednio pozyskane w segmentach opisanych powyżej),
  - inne aktywa, przychody i zobowiązania nie uwzględnione w powyższych segmentach.

Dane prezentowane w tabelach poniżej zostały podzielone w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu oraz jego typu:

31.12.2019							
	DEWELOPERSKI	BIUROWCE*	GENERALNY WYKONAWCA	CENTRALA	SUMA	WYŁĄCZENIA KONSOLIDACYJNE	RAZEM
<b>Rachunek zysków i strat</b>							
Przychody ze sprzedaży	140 241	4 558	73 934	24 563	243 296	(95 766)	<b>147 530</b>
Zysk(strata) brutto ze sprzedaży	15 917	2 371	7 483	23 988	49 759	(27 851)	<b>21 908</b>
Zysk(strata) netto za rok obrotowy	22 033	(21 337)	4 800	(71 335)	(65 839)	(72 218)	<b>(138 057)</b>
<b>AKTYWA</b>	<b>802 556</b>	<b>47 094</b>	<b>26 191</b>	<b>1 193 925</b>	<b>2 069 766</b>	<b>(1 065 265)</b>	<b>1 004 501</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>487 285</b>	<b>122 983</b>	<b>18 697</b>	<b>704 267</b>	<b>1 333 232</b>	<b>(677 097)</b>	<b>656 135</b>

31.12.2018							
	DEVELOPERSKI	BIUROWCE*	GENERALNY WYKONAWCA	CENTRALA	SUMA	WYŁĄCZENIA KONSOLIDACYJNE	RAZEM
<b>Rachunek zysków i strat</b>							
Przychody ze sprzedaży	291 414	11 280	66 255	100 468	469 417	(161 796)	<b>307 621</b>
Zysk(strata) brutto ze sprzedaży	29 743	7 383	5 117	49 719	91 962	(38 789)	<b>53 173</b>
Zysk(strata) netto za rok obrotowy	(28 645)	(817)	2 914	(109 257)	(135 805)	83 854	<b>(51 951)</b>
<b>AKTYWA</b>	804 675	143 628	19 740	1 242 769	2 210 812	(999 990)	<b>1 210 822</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>	480 821	218 266	16 967	684 009	1 400 063	(675 664)	<b>724 399</b>

\*działalność zaniechana opisana w nocie 11.5

## 11. PRZYCHODY I KOSZTY

### 11.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018
Przychody z tytułu umów, w tym:		
- przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	140 253	291 414
- przychody ze sprzedaży usług	1 810	3 936
<b>Przychody z tytułu umów razem</b>	<b>142 063</b>	<b>295 350</b>
<b>Przychody z wynajmu</b>	<b>5 467</b>	<b>12 271</b>
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>147 530</b>	<b>307 621</b>
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>4 558</i>	<i>11 280</i>

Przychody z tytułu umów rozpoznawane są w momencie wyświadczenia usługi i dostarczenia towaru.

### 11.2. KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018
Amortyzacja	(2 116)	(1 515)
Zużycie materiałów i energii	(4 501)	(4 826)
Usługi obce	(247 102)	(244 934)
Podatki i opłaty	(2 568)	(2 572)
Wynagrodzenia*	(19 253)	(21 272)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia*	(2 967)	(3 332)
Pozostałe koszty rodzajowe	(8 476)	(10 682)
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>(286 983)</b>	<b>(289 133)</b>
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	123 103	(6 446)
+ Koszty sprzedaży	4 285	7 773
+ Koszty ogólnego zarządu	33 973	33 358
<b>= Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>(125 622)</b>	<b>(254 448)</b>
+ Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(125 622)</b>	<b>(254 448)</b>
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>(2 187)</i>	<i>(3 897)</i>

\*W roku 2019 Grupa poniosła koszty z tytułu zwolnień grupowych w wysokości 1,075 mln zł. W 2018 roku Grupa nie poniosła kosztów z tytułu zwolnień grupowych.

### 11.3. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018*
Rozwiązanie rezerw KOWR (wcześniej ANR)	261	10 320
Rozwiązanie odpisu na należności	2 462	29 025
Otrzymane odszkodowania	562	2 717
Zwrot kosztów postępowań sądowych/spornych	1 126	326
Rozwiązanie pozostałych rezerw	1 236	1 129
Otrzymane odsetki od należności handlowych	137	232
Zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	123	143
Zysk ze zbycia/likwidacji środków trwałych/WNIP	224	-
Pozostałe	31	3 078
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>6 162</b>	<b>46 970</b>
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>26</i>	<i>767</i>

\*dane przekształcone

### 11.4. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018*
Utworzenie rezerwy na KOWR (wcześniej ANR)	95	5 507
Odpis aktualizujący należności**	40 972	25 339
Odpis aktualizujący należności i pożyczki KB-DOM	654	9 669
Odszkodowania	69	809
Koszty postępowań sądowych/spornych	827	7 518
Opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości	33	913
Utworzenie rezerwy na naprawy gwarancyjne	-	1 435
Koszt dekonsolidacji Stroj-Dom	-	9 843
Zapłacone odsetki od zobowiązań handlowych	411	244
Pozostałe rezerwy	35	843
Strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	2 178	4
Strata z rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	14	124
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	5 577
Dyskonto należności długoterminowych	4 245	-
Zapłacone odsetki od zobowiązań z tytułu podatku dochodowego	948	-
Odpis aktualizujący wartość zapasów (łódź Bałuty)	11 081	-
Spisanie drogi	1 599	-
Pozostałe	3 706	1 798
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>66 867</b>	<b>69 623</b>
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>-</i>	<i>5 823</i>

\*dane przekształcone

\*\*odpis w 2019 roku dotyczy należności długoterminowe (10H)

### 11.5. SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI I DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

#### 11.5.1. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA - SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI BIUROWYMI PRZY ULICY BRANICKIEGO

W dniu 1 lipca 2019 roku zawarto umowę sprzedaży dwóch nieruchomości, zabudowanych budynkami biurowymi, położonymi przy ul. Branickiego.

Dwie spółki zależne Emitenta (opisane poniżej) zawarły z PHN Wilanów Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od Polski Holding Nieruchomości S.A.) umowę sprzedaży, na mocy której:

- 1) Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. sprzedała prawo użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Branickiego 15, wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku biurowego „B1”, tj. budynku biurowego „Bethone” w ramach projektu „Wilanów Office Park”,
- 2) Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o. sprzedała prawo użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Branickiego 17, wraz z prawem własności posadowionego na działce budynku biurowego „B3”, tj. budynku biurowego „Befree” w ramach projektu „Wilanów Office Park” (dalej łącznie „Nieruchomości”, „Sprzedający).

łącna cena sprzedaży Nieruchomości wykazana w akcie notarialnym wyniosła 30,8 mln EUR netto (bez podatku VAT), 131 mln zł netto, działalność prezentowana w nocie 10 w segmencie biurowce.

Warunki umowy sprzedaży nie odbiegają od powszechnie stosowanych standardów dla tego typu umów. Umowa sprzedaży nie przewiduje kar umownych.

Kupujący nie jest podmiotem powiązany z Emitentem i jego spółkami zależnymi ani ich osobami zarządzającymi i nadzorującymi Emitenta.

#### Sprzedaż nieruchomości

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019
Cena sprzedaży (bez VAT)	130 961
Korekta ceny*	(18 654)
<b>Przychody netto ze sprzedaży razem</b>	<b>112 307</b>

\* Kwota szacowana- korekta ceny wynikająca z umowy

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019
Przychody netto ze sprzedaży	112 307
Wartość sprzedanych nieruchomości	(112 307)
Koszty około transakcyjne	(2 178)
<b>Strata na sprzedaży ujęta w pozostałych kosztach operacyjnych</b>	<b>(2 178)</b>

#### 11.5.2. SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY ULICY SENATORSKIEJ

W dniu 19 września 2019 roku zawarto umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Senatorskiej w Łodzi. Polnord S.A. zawarł z Apartamenty Senatorska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży, na mocy której Polnord sprzedał prawo użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Senatorskiej. Cena sprzedaży brutto(z Vat) wynosiła 10,27 mln zł.

#### Sprzedaż nieruchomości

	Za okres od 01.01.2019 do 30.09.2019
Przychody netto ze sprzedaży	8 350
Wartość sprzedanych nieruchomości	(8 203)
Koszty około transakcyjne	(58)
<b>Zysk na sprzedaży prezentowany w pozostałych przychodach operacyjnych</b>	<b>89</b>

#### 11.5.3. SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY ULICY SIKORSKIEGO

W dniu 24 października 2019 roku zawarto umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Sikorskiego w Warszawie. Polnord S.A. zawarł z PL Properties Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży, na mocy której Polnord sprzedał prawo użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Sikorskiego. Cena sprzedaży brutto (z Vat) wynosiła 9,59 mln zł.

#### Sprzedaż nieruchomości

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019
Przychody netto ze sprzedaży	7 800
Wartość sprzedanych nieruchomości	(7 539)
Koszty transakcyjne	(226)
<b>Zysk na sprzedaży prezentowany w pozostałych przychodach operacyjnych</b>	<b>35</b>



### 11.6. AKTUALIZACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

W 2019 roku strata z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 44,88 mln zł. z kolei w 2018 roku wyniosła 3,24 mln zł.

Na kwotę aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych w 2019 roku składa się głównie wycena w dół: dwóch biurowców WOP B1 i WOP B3 (ujętych w aktywach zaklasyfikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży) w kwocie 24,44 mln zł oraz wycena ujętych w nieruchomościach inwestycyjnych działek położonych w Warszawie w rejonie ulicy Potułkały i ul. Ku Skarpie oraz działki położonej we wsi Dopiewiec powiat poznański razem w wartości 26,09 mln zł oraz wycena w górę pozostałych działek na kwotę 5,65 mln zł.

Zmiany stanu oraz wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Spółki zaprezentowano w nocie 17.

### 11.7. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018*
Przychody z tytułu odsetek bankowych	261	454
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	273	1 107
Odsetki	863	3 574
Pozostałe	260	170
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>1 657</b>	<b>5 305</b>
<i>w tym działalność zaniechana</i>	-	-

\*dane przekształcone

### 11.8. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018*
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji, prowizji	11 083	9 890
Odsetki od innych zobowiązań	6	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	421
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	6 744	-
Oczekiwana strata kredytowa	103	-
Pozostałe	110	304
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>18 046</b>	<b>10 615</b>
<i>w tym działalność zaniechana</i>	1 677	-

\*dane przekształcone

### 11.9. WYNIK ZE ZBYCIA/OKAZYJNEGO NABYCIA JEDNOSTKI ZALEŻNEJ

W 2019 i 2018 nie nastąpiła sprzedaż ani nabycie jednostki zależnej.

### 12. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018
Wynagrodzenia	19 253	21 272
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 967	3 332
<b>Razem</b>	<b>22 220</b>	<b>24 604</b>

### 13. PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy obejmuje podatek bieżący oraz odroczony. Bieżący podatek dochodowy jest to kwota ustalona na podstawie przepisów podatkowych, która jest naliczona od dochodu do opodatkowania za dany okres i ujmowana jako zobowiązanie w kwocie, w jakiej nie zostało zapłacone lub należność, jeśli kwota dotychczas zapłacona z tytułu bieżącego podatku dochodowego przekracza kwotę do zapłaty.

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego traktowane są w całości jako długoterminowe i nie podlegają dyskontowaniu. Podlegają one kompensacie na poziomie sprawozdań jednostkowych poszczególnych spółek z Grupy jeżeli istnieje możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzania kompensat ujmowanych kwot.

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz za okres porównawczy zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku przedstawiają się następująco:

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018
<b>Główne składniki obciążenia podatkowego</b>		
<b>Rachunek zysków i strat:</b>		
Bieżący podatek dochodowy	(3 538)	(19 964)
Odroczony podatek dochodowy	30	(109)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	30	(109)
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>(3 508)</b>	<b>(20 073)</b>

Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej:

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018
<b>Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>(134 549)</b>	<b>(31 878)</b>
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce,	25 564	6 056
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	956	-
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	(8 466)	(27 107)
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	2 071	15 889
Pozycje na których nie utworzono aktywa	(19 582)	
Wykorzystanie/spisanie straty podatkowej	2 263	19 497
Realizacja/Przeszacowanie dotyczące zwolnienia z ujęcia odroczonego podatku dochodowego przy pierwszym ujęciu	(3 881)	11 427
Inne różnice przejściowe	(2 433)	(45 835)
<b>Podatek według efektywnej stawki podatkowej</b>	<b>(3 508)</b>	<b>(20 073)</b>
<b>Podatek wykazywany w rachunku zysków i strat</b>	<b>(3 508)</b>	<b>(20 073)</b>
Odroczony podatek dochodowy	30	(109)
Bieżący podatek dochodowy	(3 538)	(19 964)

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

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

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje wymagają 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 01.01.2018*	Wynik finansowy	Stan na 31.12.2018*	Wynik finansowy	Stan na 31.12.2019
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>					
Odszkodowania od sprawy spornej 10H	11 549	1 203	12 752	(7 954)	4 798
Wycena nieruchomości	5 611	-	5 611	(5 611)	-
Niezapłacone odsetki od pożyczki	3 143	1 923	5 066	867	5 933
Pozostałe	23	98	121	(74)	47
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>20 326</b>	<b>3 224</b>	<b>23 550</b>	<b>(12 772)</b>	<b>10 778</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>					
Rezerwa na koszty	3 231	(1 872)	1 359	660	2 019
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	-	499	499	150	649
Rezerwa na sprawy sądowe z KOWR	17 355	634	17 989	(12 591)	5 398
Rezerwa na pozostałe sprawy sądowe	-	432	432	338	770
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	6 219	2 000	8 219	(659)	7 560
Wycena kontraktów	-	649	649	618	1 267
Odpisy na zapasach	-	1 814	1 814	(1 318)	496
Niezapłacone odsetki	101	4	105	(105)	-
Pozostałe	2 334	(1 045)	1 289	165	1 454
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>29 240</b>	<b>3 115</b>	<b>32 355</b>	<b>(12 742)</b>	<b>19 613</b>
<b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>8 914</b>	<b>(109)</b>	<b>8 805</b>	<b>30</b>	<b>8 835</b>

\*dane przekształcone

Prezentacja w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	Stan na 01.01.2018*	Stan na 31.12.2018*	Stan na 31.12.2019
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12 719	12 610	13 080
Rezerwa z tytułu podatku	3 805	3 805	4 245
<b>Razem</b>	<b>8 914</b>	<b>8 805</b>	<b>8 835</b>

\*dane przekształcone

### 14. INNE CAŁKOWITE DOCHODY

Ujawnienie kwot podatku dochodowego odnoszących się do każdego składnika innych całkowitych dochodów	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019			Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018		
	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	8 777	-	8 777
Wycena aktywów finansowych	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 777</b>	<b>-</b>	<b>8 777</b>

### 15. DYWIDENDY WYPŁACONE

W 2019 roku jak i w 2018 roku nie miała miejsca wypłata dywidendy.

### 16. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2019</b>	-	2 511	2 307	1 944	36	6 798
Początkowe ujęcie MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r	559	-	-	-	-	559
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2019 po korektach</b>	559	2 511	2 307	1 944	36	7 357
<b>Zwiększenia stanu</b>	6 392	323	(267)	(118)	0	6 330
Zakup		80				80
Prawo do użytkowania (MSSF 16 - zwiększenie w trakcie roku)	6 392					6 392
Inne		243	-267	(118)		(142)
<b>Zmniejszenie stanu</b>		227	523	479	36	1 265
Likwidacja		227	523	479	36	1 265
Inne						-
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2019</b>	6 951	2 607	1 517	1 347	-	12 422
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2019</b>	-	(2 446)	(1 001)	(1 174)	-	(4 621)
<b>Zwiększenia stanu</b>	(813)	(193)	(297)	(111)		(1 414)
Amortyzacja za okres		(193)	(297)	(111)		(601)
Prawo do użytkowania (MSSF 16)	(813)					(813)
<b>Zmniejszenie stanu</b>		217	418	447		1 082
Likwidacja		217	418	447		1 082
Inne						-
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2019</b>	(813)	(2 422)	(880)	(838)		(4 953)
Odpisy aktualizujące 01.01.2019	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące 31.12.2019	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2019</b>	-	65	1 306	770	36	2 117
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2019</b>	6 138	185	637	509	-	7 469

\*Grupa wdrożyła MSSF 16 leasing od 1 stycznia 2019 roku. W wyniku zastosowania tego standardu na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznano w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywo w postaci prawa do użytkowania powierzchni biurowych. Aktywo jest wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji - Rzeczowe aktywa trwałe. Szczegóły dotyczące zastosowania MSSF 16 Leasing opisano w notcie 2.2.

	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>	6 842	2 356	2 307	2 583	17	14 104
<b>Zwiększenia stanu</b>	4 721	155	-	483	19	5 378
Zakup	-	155	-	483	19	657
Leasing	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie	4 721	-	-	-	-	4 721
<b>Zmniejszenie stanu</b>	(11 563)	-	-	(1 122)		(12 685)
Likwidacja	-	-	-	-	-	-
Inne	(11 563)	-	-	(1 122)		(12 685)
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2018</b>	-	2 511	2 307	1 944	36	6 798
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2018</b>	(451)	(2 205)	(593)	(1 653)	-	(4 903)
<b>Zwiększenia stanu</b>	(69)	(241)	(408)	(634)		(1 352)
Amortyzacja za okres	(69)	(241)	(408)	(634)		(1 352)
<b>Zmniejszenie stanu</b>	520	-	-	1 113		1 633
Likwidacja	-	-	-	-		-
Inne	520	-	-	1 113		1 633
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2018</b>	-	(2 446)	(1 001)	(1 174)	-	(4 621)
Odpisy aktualizujące 01.01.2018	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące 31.12.2018	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2018</b>	6 391	151	1 714	930	17	9 202
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2018</b>	0	65	1 306	770	36	2 117

### 16.1. ISTOTNE TRANSAKcje NABYCIA I SPRZEDAŻY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

W bieżącym okresie sprawozdawczym jednostki Grupy nie zawarły istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

### 16.2. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

W bieżącym okresie sprawozdawczym jednostki Grupy nie posiadały istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

## 17. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	2019	2018**
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>315 920</b>	<b>486 599</b>
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	(2 913)	(4 245)
Nieruchomości przejęte przez Skarb Państwa	-	(30 348)
Zaliczka na nabycie nieruchomości	-	5 188
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat	(20 443)	585
<b>Nieruchomości inwestycyjne – działalność zaniechana</b>	<b>-</b>	<b>(141 859)</b>
<b>Stan na 31 grudnia</b>	<b>292 564</b>	<b>315 920</b>

\*Prawo wieczystego użytkowania gruntów

\*\* dane przekształcone

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 wykorzystania 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

Wpływ nieobserwowalnych zmiennych na wycenę:

- 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 operatów przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców, którzy posiadają odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje w zakresie wyceny tego typu nieruchomości.

Operaty, opinie 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.

Wartość działek w dzielnicy Wilanów w rejonie ul. Karuzela została podniesiona w stosunku do wyceny niezależnego rzeczoznawcy o nakłady poniesione na System Odprowadzania Wód Deszczowych o kwotę 5,52 mln zł oraz o nakłady na budowę drogi (ul. Branickiego) o kwotę 3,48 mln zł ze względu na oczekiwany wzrost wartości tych działek przewyższający

poniesione nakłady w momencie doprowadzenia do tych działek dróg oraz systemu kanalizacji, z uwzględnieniem szacowanego kosztu tego doprowadzenia.

Część nieruchomości inwestycyjnych Grupy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym wynosiła na dzień 31 grudnia 2019 roku 227,34 mln zł, zaś na dzień 31 grudnia 2018 roku 377,61 mln zł. Na dzień 31 grudnia 2019 roku wycenia nieruchomości inwestycyjnych została również skorygowana o rozpoznane zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 68,8 mln zł.

## 18. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Aktywa niematerialne w okresie od 01.01.2019 do 31.12.2019	Patenty i licencje	Oprogramowanie	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 01.01.2019	324	1 772	168	2 264
Zwiększenia stanu	-	20	-	20
Zakup	-	20	-	20
Zmniejszenia stanu	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2019	324	1 792	168	2 284
Umorzenie na dzień 01.01.2019	(245)	(1 428)	(135)	(1 808)
Zwiększenia stanu	(22)	(168)	(24)	(214)
Amortyzacja za okres	(22)	(168)	(24)	(214)
Inne	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu	-	-	-	-
Umorzenie na dzień 31.12.2019	(267)	(1 596)	(159)	(2 022)
Odpisy aktualizujące 01.01.2019	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące 31.12.2019	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 01.01.2019	79	344	33	456
Wartość netto na dzień 31.12.2019	57	196	9	262

Aktywa niematerialne w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018	Patenty i licencje	Oprogramowanie	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 01.01.2018	316	1 529	168	2 013
Zwiększenia stanu	-	-	-	-
Zakup	8	243	-	251
Zmniejszenia stanu	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2018	324	1 772	168	2 264
Umorzenie na dzień 01.01.2018	(228)	(1 282)	(135)	(1 645)
Zwiększenia stanu	(17)	(146)	-	(163)
Amortyzacja za okres	(17)	(146)	-	(163)
Inne	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu	-	-	-	-
Umorzenie na dzień 31.12.2018	(245)	(1 428)	(135)	(1 808)
Odpisy aktualizujące 01.01.2018	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące 31.12.2018	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 01.01.2018	89	246	33	368
Wartość netto na dzień 31.12.2018	79	344	33	456

Na dzień 31 grudnia 2019 roku:

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

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

Podmiotami współkontrolowanymi przez POLNORD S.A. są:

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

- **FPP Powsin Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; zarejestr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Aleje Jerozolimskie nr 94, 00-807 Warszawa),
- **Osiedle Innova Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; zarejestr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Aleje Jerozolimskie nr 94, 00-807 Warszawa),
- **FPP OSIEDLE MODERNO Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; zarejestr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Aleje Jerozolimskie nr 94, 00-807 Warszawa),
- **Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejestr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – Al. Gen. Wł. Sikorskiego nr 11, 02-758 Warszawa),
- **Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejestr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa),
- **Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejestr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa).

Poniżej zamieszczono szersze informacje na temat działalności jednostek współzależnych:

- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

Spółka powołana wspólnie z hiszpańskim deweloperem Martinsa Fadesa. Spółka realizuje obecnie projekt we Wrocławiu (Innova Concept). Polnord posiada 49% udziałów. Poprzez zapisy na poziomie umowy spółki o jednomyślnym podejmowaniu decyzji utrzymuje jej współkontrolę.

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

- spółki Stacje Kazimierz

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

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

- Korporacja Budowlana Dom SA

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

Spółka, której głównym aktywem pracującym jest spółka Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o., która prowadzi działalność Generalnego Wykonawcy oraz posiada zakład produkcyjny prefabrykatów w Kartoszyńcu (woj. pomorskie). Polnord posiada w spółce Korporacja Budowlana Dom SA 34,65% akcji.

Polnord S.A. wskazuje, że sama potencjalna możliwość uzyskania większości głosów na walnych zgromadzeniach KB Dom S.A. z uwagi jedynie na frekwencję pozostałych akcjonariuszy to za mało, aby można mówić o „zapewnieniu możliwości bieżącego kierowania istotnymi działaniami”.

Zarząd Polnord S.A. na dzień 31 grudnia 2019 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.

Zarząd Polnord S.A. na dzień 31 grudnia 2019 przeprowadził analizę przesłanek trwałej utraty wartości i test na trwałą utratę wartości udziałów w inwestycji w Grupie Kapitałowej Fadesa, na podstawie analizy dokonano odwrócenia odpisu w kwocie 1,55 mln zł.

Wspólne przedsięwzięcia- dane finansowe:

	2019			2018		
	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. Sp. K.	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. Sp. K.	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.
<b>Aktywa trwałe</b>	-	148	2	-	165	289
<b>Aktywa obrotowe</b>	22	131 344	6 215	61	92 128	6 110
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4	30 137	4 054	48	10 974	2 812
Zobowiązania długoterminowe	2	98	843	-	39 123	845
Zobowiązania krótkoterminowe w tym	161	107 424	212	154	19 970	1 844
- kredyty i pożyczki	-	-	1	-	-	1 475
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	-	2 410	1 129	-	588	791
<b>Koszty operacyjne, w tym</b>	40	3 742	835	39	2 383	394
- amortyzacja	-	16	12	-	1	5
Przychody finansowe, w tym	-	82	8	-	30	1
- przychody z tytułu odsetek	-	82	8	-	30	1
Koszty finansowe, w tym	7	2 607	7	5	158	114
- koszty z tytułu odsetek	7	2 163	7	5	158	114
<b>Zysk (strata) brutto</b>	(47)	(3 672)	55	(44)	(1 917)	116
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	35
<b>Zysk (strata) netto</b>	(47)	(3 672)	55	(44)	(1 917)	80

Jednostki Stowarzyszone – dane finansowe :

Jednostki stowarzyszone to Grupa Kapitałowa Fadesa (Spółka dominująca Fadesa Polnord Polska Sp. z o. o oraz Spółki zależne – FPP Powsin SP. z o.o., Osiedle Innova Sp. z o.o., FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.).

	2019	2018
Aktywa trwałe	6 609	4 679
Aktywa obrotowe	126 494	162 262
Zobowiązania długoterminowe	33 389	61 053
Zobowiązania krótkoterminowe	2 437	4 958
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	31 296	42 254
<b>Zysk (strata) brutto</b>	2 255	1 669
Podatek dochodowy	428	318
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>1 826</b>	<b>1 351</b>



## 20. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	Nota	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy (sprawa 10H)*	36.3.1.	55 257	94 993
Postępowanie o zapłatę czynszu za najem budynku biurowego (Pol-Aqua)	36.4.1.	22 787	25 570
Należności z tytułu sprzedaży udziałów o terminie płatności w 30.06.2020 r.		-	3 000
Kwoty zatrzymane na rachunku escrow w związku ze sprzedażą biurowców		11 976	-
Należności z tytułu kaucji długoterminowych (najem biura)		1 241	-
Pozostałe		21	9
<b>Należności długoterminowe razem</b>		<b>91 282</b>	<b>123 572</b>

\*aktywa niefinansowe, pozostałe to aktywa finansowe

Szczegółowy opis spraw sądowych jest w nocie 36.

## 21. POŻYCZKI UDZIELONE

	2019	2018
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>4 549</b>	<b>2 008</b>
Udzielenie pożyczek	127	3 040
Splata kapitału	(4 351)	(499)
<b>Stan na 31 grudnia</b>	<b>325</b>	<b>4 549</b>
Krótkoterminowe	185	812
Długoterminowe	140	3 737

## 22. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Akcje/ Udziały w spółkach nienotowanych na giełdzie	34	34
<b>Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)</b>	<b>34</b>	<b>34</b>

## 23. ZAPASY

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018*
<b>Materiały</b>	<b>42</b>	<b>324</b>
Wartość brutto	42	324
Odpis aktualizujący	-	-
<b>Produkcja w toku</b>	<b>266 155</b>	<b>207 483</b>
Wartość brutto	277 357	226 110
Odpis aktualizujący	(11 202)	(18 627)
<b>Produkty gotowe</b>	<b>30 808</b>	<b>40 230</b>
Wartość brutto	37 522	43 650
Odpis aktualizujący	(6 714)	(3 420)
<b>Towary</b>	<b>186 872</b>	<b>161 554</b>
Wartość brutto	209 058	177 822
Odpis aktualizujący	(22 186)	(16 268)
<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>2 157</b>	<b>2 305</b>
<b>Zapasy netto razem</b>	<b>486 034</b>	<b>411 896</b>

\*dane przekształcone

	2019	2018*
<b>Wartość odpisu aktualizującego na 1 stycznia</b>	<b>38 315</b>	<b>43 830</b>
Utworzenie	11 707	11 810
Rozwiązanie	(3 776)	(20 775)
Wykorzystanie	(775)	(2 747)
Reklasyfikacja	(5 369)	6 197
<b>Wartość odpisu aktualizującego na 31 grudnia</b>	<b>40 102</b>	<b>38 315</b>

\*dane przekształcone

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółki Grupy na sfinansowanie projektów deweloperskich są m.in. nieruchomości gruntowe, na których realizowane są te przedsięwzięcia. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 42,32 mln zł, zaś na dzień 31 grudnia 2018 roku 33,63 mln zł.

W wyniku podjętych decyzji rozpoznano odpis aktualizujący w wysokości 11,08 mln zł dotyczący gruntu położonego w Łodzi przy ulicy Zgierskiej. Aktywo to nie jest spostrzegane jako będące istotnym z punktu widzenia podstawowej działalności grupy i nie ma planowanych do realizacji projektów. Zarząd podjął decyzję o sprzedaży tego aktywa.

Dokonane odpisy obejmują aktualizację wartości zapasów związanych z realizowanymi i przygotowywanymi do realizacji projektami deweloperskimi oraz zapasów o innym przeznaczeniu.

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Należności handlowe	5 606	7 838
- należności od jednostek powiązanych	523	921
Należności z tytułu podatków (głównie VAT)	18 324	20 754
Pozostałe należności	10 520	14 522
Zaliczki na nabycie nieruchomości	1 100	-
<b>Razem</b>	<b>35 550</b>	<b>43 114</b>

Należności z tytułu podatków stanowią należności z tytułu podatku VAT wynoszące na dzień 31 grudnia 2019 roku 18,39 mln zł. Główną pozycją pozostałych należności to należności dotyczące zajęcia działek na pas drogowy w kwocie 6,02 mln zł.

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
<b>Struktura wiekowania należności handlowych</b>		
Bieżące	703	14 487
Przeterminowane:	74 853	77 395
Do 30 dni	129	733
Powyżej 30 dni do 60 dni	254	572
Powyżej 60 dni do 90 dni	218	1 252
Powyżej 90 dni do 180 dni	8 775	3 636
Powyżej 180 dni do 270 dni	8 111	6 399
Powyżej 270 dni do 360 dni	14 131	22 485
Powyżej 360 dni	43 235	42 318
<b>Należności z tytułu dostaw i usług brutto</b>	<b>75 556</b>	<b>91 882</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	(69 950)	(84 044)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>5 606</b>	<b>7 838</b>

Grupa utworzyła odpisy aktualizujące zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Grupy w oparciu o indywidualną analizę poszczególnych należności uwzględniając oczekiwaną stratę kredytową. W 2018 roku odpisy aktualizujące należności to głównie odpis należności od kontrahenta Slidelco 13,5 mln zł, KB DOM na kwotę 44,6 mln zł oraz Henpol Sp. z o.o. 2,5 mln zł. Natomiast w 2019 roku Grupa nie utworzyła istotnych odpisów aktualizujących należności.

## 25. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY ORAZ ŚRODKI PIENIĘŻNE NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH

Środki pieniężne w banku oprocentowane są według zmiennych stóp procentowych.

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

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Środki pieniężne w banku i w kasie	14 355	28 614
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych*	12 369	29 469
Lokaty krótkoterminowe	4 965	14 904
Inne	3	-
<b>Razem</b>	<b>31 692</b>	<b>72 987</b>

\*środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Wypłata środków zgromadzonych na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych zazwyczaj następuje nie dłużej niż w ciągu miesiąca od wpłaty klienta na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. W przypadku wpłat dokonanych przez nabywców w trakcie trwania inwestycji wypłaty następują w cyklach tygodniowych do wysokości % zrealizowania odebranych przez bank etapów.

## 26. AKTYWA TRWAŁE ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

W 2019 dokonano sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami biurowymi przy ulicy Branickiego w Warszawie oraz nieruchomości przy ulicy Senatorskiej w Łodzi oraz przy ulicy Sikorskiego w Warszawie . Opis transakcji znajduje się w notcie 11.5.

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Nieruchomości przy ulicy Branickiego w Warszawie	-	141 329
Nieruchomości przy ulicy Sikorskiego w Warszawie	-	7 426
Nieruchomość przy ulicy Senatorskiej w Łodzi	-	9 440
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>158 195</b>

## 27. KAPITAŁ WŁASNY

### 27.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
<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>

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku nie miało miejsca podwyższenie kapitału zakładowego Grupy Kapitałowej Polnord.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał zakładowy Spółki Polnord S.A. dzieli się na 32.693.127 akcji zwykłych na okaziciela.

#### WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 2,00 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 grudnia 2019 roku został przedstawiony w tabeli poniżej\*:

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)	3.255.229	6.510.458	9,96%
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%
Pozostali akcjonariusze łącznie	16.013.127	32.026.254	48,97%
<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 31 grudnia 2018 roku został przedstawiony w tabeli poniżej:

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>

W dniu 10 lutego 2020 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki przeprowadzonego w drodze emisji 64.850.000 szt. akcji zwykłych na okaziciela serii T o wartości nominalnej 2,00 zł każda oraz zarejestrował związaną z tym zmianę w Statucie Spółki, na podstawie Uchwały nr 15/2019 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 października 2019 roku w sprawie: (i) podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie niższą niż 2 (dwa) złote, ale nie większą niż 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych poprzez emisję nowych akcji zwykłych serii T oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji nowej emisji serii T, (ii) dematerializacji oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia akcji nowej emisji serii T i praw do akcji serii T do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz (iii) zmiany Statutu Spółki.

Po rejestracji akcji serii T kapitał zakładowy Spółki wynosi 195.086.254,00 zł i dzieli się na 97.543.127 akcji na okaziciela o wartości nominalnej 2,00 złote każda, w tym: 178.000 akcji Serii A, 307.000 akcji Serii B, 485.000 akcji Serii C, 750.000 akcji Serii D, 1.940.000 akcji Serii E, 5.000.000 akcji Serii F, 3.975.322 akcji Serii G, 850.077 akcji Serii I, 3.992.977 akcji Serii J, 335.006 akcji Serii M, 121.097 akcji Serii L, 180.418 akcji Serii K, 1.500.000 akcji Serii N, 1.265.888 akcji Serii O, 1.231.028 akcji Serii P, 281.855 akcji Serii H, 3.239.359 akcji Serii Q, 7.000.000 akcji Serii R, 60.100 akcji Serii S oraz 64.850.000 akcji Serii T. Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki wynosi 97.543.127 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

## 27.2. NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ

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 sprawozdaniu z sytuacji finansowej nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej została pokazana w odrębnej pozycji kapitału.

## 27.3. POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE

	2019	2018
Stan na 1 stycznia	204 772	204 772
Inne całkowite dochody netto:	-	-
Pozostałe	-	-
<b>Stan na 31 grudnia</b>	<b>204 772</b>	<b>204 772</b>

## 28. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

Grupa wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku (patrz nota 2.4).

W wyniku zastosowania MSSF 16, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozpoznane zostały zobowiązania z tytułu leasingu:

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych

- prawo wieczystego użytkowania gruntów.

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa*, w tym:</b>	<b>112 465</b>	<b>58 048</b>
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	111 417	58 048
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	1 048	-
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa*, w tym:</b>	<b>69 839</b>	<b>64 800</b>
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	64 800	64 800
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	5 039	-
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu razem *</b>	<b>182 304</b>	<b>122 848</b>

\*do 31 grudnia 2018 roku zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego

## 29. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE

W poniższych tabelach zaprezentowano saldo i specyfikację zobowiązań finansowych

Zmiana stanu oprocentowanych kredytów bankowych	2019	2018
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>76 042</b>	<b>131 931</b>
Zaciągnięcie (wpływ na konto bankowe)	9 730	40 493
Splata kapitału	(55 772)	(96 536)
Naliczone odsetki	2 823	2 001
Splata odsetek	(2 823)	(1 847)
<b>Stan na 31 grudnia</b>	<b>30 000</b>	<b>76 042</b>
w tym:		
- krótkoterminowe	30 000	76 042
- długoterminowe	-	-

Zmiana stanu obligacji	2019	2018
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>254 390</b>	<b>286 410</b>
Zaciągnięcie (wpływ na konto bankowe)	-	74 400
Zmiana stanu dyskonta i prowizji	1 870	1 419
Splata kapitału	(76 783)	(107 112)
Naliczone odsetki częściowo zostały skapitalizowane na zapasie	14 437	16 243
Splata odsetek	(14 782)	(16 970)
<b>Stan na 31 grudnia</b>	<b>179 132</b>	<b>254 390</b>
w tym:		
- krótkoterminowe	102 382	136 706
- długoterminowe	76 750	117 684

Struktura zobowiązań z tytułu obligacji i kredytów w wartościach nominalnych pod względem okresu wymagalności została przedstawiona w poniższej tabeli.

Kredyty według terminu wymagalności	Stan na 31.12.2019
Do 1 miesiąca	-
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	30 000
Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	-
Powyżej 1 roku do 3 lat	-
<b>Kredyty razem</b>	<b>30 000</b>

Obligacje według terminu wymagalności	Stan na 31.12.2019*
Do 1 miesiąca	-
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	44 743
Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	58 458
Powyżej 1 roku do 3 lat	76 750
<b>Obligacje razem</b>	<b>179 951</b>

\*kwota nie uwzględnia stanu prowizji rozliczanych w czasie na dzień 31 grudnia 2019 w kwocie 1,3mln zł oraz niezapłaconych odsetek na dzień 31 grudnia 2019 w kwocie 481 tys. zł.

#### HARMONOGRAM SPŁAT ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTÓW (BEZ ODSETEK)

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit [mln zł]	Zadłużenie na 31.12.2019 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kredytu (bieżącego zadłużenia) [mln zł]		Termin spłaty
					1Q2020		
Polnord S.A.	Getin Noble Bank SA	korporacyjna linia kredytowa	30,0	30,0	30,0		31.03.2020

#### Kredyty PKO BP

W związku z zawarciem transakcji sprzedaży budynków biurowych spółkach Wilanów Office Park B1 Sp. z o. o. oraz Wilanów Office Park B3 Sp. z o. o. w dniu 1 lipca 2019 roku, kredyty PKO BP zostały całkowicie spłacone.

#### Kredyt Getin Noble Bank SA

W dniu 24 grudnia 2019 roku Jednostka dominująca zawarła z Getin Noble Bank SA aneks do umowy kredytu w kwocie 30 mln zł, na mocy którego wydłużony został okres spłaty Kredytu z dnia 31 grudnia 2019 roku. do dnia 31 marca 2020 roku. Zgodnie z postanowieniami aneksu, środki pochodzące z emisji Akcji Serii T w pierwszej kolejności miały zostać przeznaczone na spłatę wierzytelności Banku z tytułu kredytu. Całkowita spłata kredytu nastąpiła w dniu 21 lutego 2020 roku.

#### Zadłużenie

Zgodnie z wyliczeniem w nocy 41 zadłużenie brutto wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej sporządzonym na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosło 209,3 mln zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 177,6 mln zł.

Grupa Kapitałowa Polnord charakteryzuje się relatywnie niskim poziomem zadłużenia, jednakże terminy zapadalności nie są optymalnie skorelowane z terminami realizacji inwestycji deweloperskich.

#### HARMONOGRAM WYKUPU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI:

Data emisji	Oferujący	Zadłużenie na 31.12.2018*	Wykup/emisja w 1-4Q 2019	Zadłużenie na 31.12.2019*	Harmonogram wykup obligacji (wartość nominalna) [mln zł]		Termin wykupu
					2020	2021	
		Wartość nominalna [mln zł]					
27.07.2016	Credit Value	20,0	(20,0)	-			27.07.2019
20.12.2016	Noble	30,0	(30,0)	-			20.12.2019
22.12.2016	Noble	20,0	(20,0)	-			22.12.2019
30.12.2016	Noble	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
18.12.2015	SGB Bank	60,0		60,0	60,0		31.12.2020
07.03.2018	Credit Value	36,8		36,8		36,8	07.03.2021
22.06.2018	mBank	40,0		40,0		40,0	22.06.2021
<b>RAZEM</b>		<b>256,8</b>	<b>(76,8)</b>	<b>179,9</b>	<b>103,2</b>	<b>76,8</b>	

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

W dniu 17 grudnia 2019 roku Jednostka dominująca zawarła z SGB - Bank SA aneks do umowy o organizację i obsługę emisji Obligacji serii D oraz umowę konwersyjną, zmieniającą warunki emisji Obligacji serii D, na mocy których dokonano m.in. zmiany terminu wykupu Obligacji serii D tj. 60 000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 60.000.000 zł z dnia 18 grudnia 2019 roku na:

- 31.03.2020 r. dla kwoty 30.000.000 zł;
- 30.09.2020 r. dla kwoty 7.500.000 zł;
- 31.12.2020 r. dla kwoty 22.500.000 zł.

Ponadto Jednostka dominująca zobligowana została do wykupu Obligacji serii D o wartości nominalnej 30.000.000 zł w ciągu 3 dni od daty postawienia do dyspozycji Spółki środków finansowych zgromadzonych na rachunku Noble Securities S.A w wyniku subskrypcji Akcji Serii T, przy czym wykup ten nie będzie traktowany jako przedterminowy.

## EMISJA I WYKUP PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

### Emisje akcji

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku Jednostka dominująca nie wyemitowała żadnych akcji.

W dniu 23 października 2019 roku XXXVIII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia Spółki podjęło uchwałę nr 15/2019 w sprawie: (i) podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie niższą niż 2 (dwa) złote, ale nie większą niż 150 mln (sto pięćdziesiąt milionów) złotych poprzez emisję nowych akcji zwykłych serii T oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji nowej emisji serii T, (ii) dematerializacji oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia akcji nowej emisji serii T i praw do akcji serii T do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz (iii) zmiany Statutu Spółki.

Emisja Akcji Serii T została przeprowadzona w drodze subskrypcji prywatnej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 1 KSH skierowanej wyłącznie do nie więcej niż 149 wybranych inwestorów.

Emisja akcji miała miejsce po dniu bilansowym, szczegółowe informacje w nocie „Zdarzenia następujące po dniu bilansowym”.

### Emisje obligacji

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku Polnord S.A. nie wyemitował żadnych nowych serii obligacji.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku Polnord S.A. dokonał wykupu następujących obligacji:

- w dniu 27.07.2019 r., zgodnie z terminem zapadalności, Jednostka dominująca dokonała wykupu obligacji Credit Value (seria O) w kwocie 20,0 mln zł,
- w dniu 20.09.2019 r. Jednostka dominująca dokonała częściowego przedterminowego wykupu obligacji serii NS 4 w kwocie 9,6 mln zł w związku ze sprzedażą nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny, położonej w Warszawie, przy al. Sikorskiego 11,
- w dniu 20.12.2019 r., zgodnie z terminem zapadalności, Jednostka dominująca dokonała wykupu obligacji seria NS4 w kwocie 20,4 mln zł,
- w dniu 22.12.2019 r., zgodnie z terminem zapadalności, Jednostka dominująca dokonała wykupu obligacji seria NS5 w kwocie 20,0 mln zł,
- w dniu 30.12.2019 r., zgodnie z terminem zapadalności, Jednostka dominująca dokonała wykupu obligacji seria NS6 w kwocie 6,8 mln zł.

Po dniu bilansowym Jednostka dominująca dokonała wykupu poniższych serii obligacji:

- w dniu 19.02.2020 r., na podstawie zawartej umowy z SGB Bank, Jednostka dominująca dokonała wykupu obligacji (seria D) w kwocie 30,0 mln zł, przy czym wykup ten nie był traktowany jako przedterminowy.
- w dniu 27.02.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Jednostka dominująca dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS7) w kwocie 14,7 mln zł.

## 30. REZERWY

	Rezerwa na odprawy, odprawy emerytalne, urlopy i podobne*	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe**	Rezerwa na PWUG (odsetki i należność główna)	Razem
<b>Na dzień 31.12.2018</b>	<b>7 110</b>	<b>788</b>	<b>12 291</b>	<b>56 201</b>	<b>76 390</b>
Utworzenie	3 868	948	11 723	1 711	18 250
Rozwiązanie	(1 554)	-	(5 073)	(95)	(6 722)
Wykorzystanie	(958)	-	(758)	(614)	(2 330)
Reklasyfikacja rezerwy na zobowiązanie z tyt. leasingu	--	-	-	(18 401)	(18 401)
<b>Na dzień 31.12.2019</b>	<b>8 466</b>	<b>1 736</b>	<b>18 183</b>	<b>38 802</b>	<b>67 187</b>
Krótkoterminowe	8 364	1 736	6 231	38 802	55 133
Długoterminowe	102	-	11 952	-	12 054

\*Główną pozycją tych rezerw są rezerwy ujęte na roszczenia i odszkodowania wobec byłego Zarządu w kwocie 3,5 mln zł

\*\*Główną pozycją na rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe jest rezerwa na niewynajęte powierzchnie w kwocie 7,09 mln zł, rezerwy na naprawy gwarancyjne 2,26 mln zł oraz rezerwy na sprawy sądowe w kwocie 5,78 mln zł

	Rezerwa na odprawy, odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Rezerwa na PWUG (odsetki i należność główna)	Razem
<b>Na dzień 31.12.2017</b>	<b>496</b>	<b>615</b>	<b>1 831</b>	<b>51 382</b>	<b>54 324</b>
Utworzenie	6 693	278	16 308	5 507	28 786
Rozwiązanie	(79)	(105)	(5 848)	(10 320)	(16 352)
Reklasyfikacja	-	-	-	9 951	9 951
Wykorzystanie	-	-	-	(319)	(319)
<b>Na dzień 31.12.2018</b>	<b>7 110</b>	<b>788</b>	<b>12 291</b>	<b>56 201</b>	<b>76 390</b>
Krótkoterminowe	6 094	788	7 409	56 201	70 492
Długoterminowe	1 016	-	4 882	-	5 898

### 30.1. 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 Jednostka dominująca 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 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
<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	3	-
Odsetki aktuarialne	-	-
<b>Na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>102</b>	<b>99</b>
<b>Założenia przyjęte przez aktuarium na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązania:</b>		
Stopa dyskontowa (%)	6,25%	5,93%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	3,70%	3,50%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3,70%	3,50%

### 30.2. REZERWY NA OPŁATY Z TYTUŁU PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW (PWUG)

Główną pozycją rezerw są rezerwy na zobowiązania wraz z odsetkami wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (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 – w okresie od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 utworzone były rezerwy w wysokości 1,7 mln zł z tytułu należności głównej i odsetek, rozwiązano rezerwę z tytułu należności głównej w wysokości 95 tys. oraz wykorzystano rezerwę w wysokości 0,6 mln zł.

W związku z wejściem w życie MSSF 16 oraz korektą błędu część rezerw została zreklasyfikowana do zobowiązań z tytułu leasingu, szczegółowe dane w nocie 2.4. oraz nocie 8.

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

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	37 233	43 770
Zobowiązania publiczno- prawne (VAT)	5 459	6 634
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	-	2
Pozostałe zobowiązania	3 143	4 761
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>45 835</b>	<b>55 167</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.



### 32. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

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

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

Tabele poniżej przedstawiają analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Pożyczki udzielone pracownikom	5	5
Środki pieniężne	24	17
Zobowiązania z tytułu Funduszu	(35)	(19)
Saldo po skompensowaniu	(6)	3
Odpisy na Fundusz w okresie obrotowym	101	130

### 33. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31 grudnia 2019 roku jak i na dzień 31 grudnia 2018 roku w Grupie nie występują zobowiązania inwestycyjne z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych.

### 34. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW

	Stan na dzień 31.12.2018	Stan na dzień 01.01.2018
Zobowiązania z tytułu umów	116 674	166 077
	<b>Rok 2019</b>	<b>Rok 2018</b>
Rozliczono w przychodach roku	61 136	106 654

### 35. KOREKTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

#### 35.1. ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Zmiana stanu należności długoterminowych	32 290	(32 781)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	7 564	(6 392)
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży WOP B3	4 001	-
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży WOP B1	10 106	-
<b>Zmiana stanu należności w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>53 961</b>	<b>(39 173)</b>

#### 35.2. ZMIANA STANU REZERW

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Zmiana stanu rezerw	(9 203)	22 066
Zobowiązania z tyt. Leasingu (MSSF 16)	18 742	(9 951)
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży WOP B3	(7 088)	-
<b>Zmiana stanu rezerw w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>2 451</b>	<b>12 115</b>

#### 35.3. ZMIANA STANU ZAPASÓW

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Zmiana stanu zapasów	(73 887)	116 094
Zobowiązania z tyt. Leasingu (MSSF 16)	36 605	-
Korekta odsetek skapitalizowanych na zapasie	8 047	-
<b>Zmiana stanu zapasów w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(29 235)</b>	<b>116 094</b>

## **36. SPRAWY SĄDOWE**

### **36.1. SPRAWY SĄDOWE Z MIEJSKIM PRZEDSIĘBIORSTWEM WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W WARSZAWIE:**

#### **36.1.1. POZEW PRZECIWKO MIEJSKIEMU PRZEDSIĘBIORSTWU WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W WARSZAWIE O ODPLATNE PRZEJĘCIE URZĄDZEŃ**

W dniu 05.03.2013 r. Polnord S.A. (wraz z Prokom Investments 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.

Polnord S.A. domaga się wydania zastępczego oświadczenia woli oraz zapłaty 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”).

Sąd przeprowadza postępowanie dowodowe. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność wartości urządzeń, oraz ustalenia podmiotu, który je wybudował.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 37 Aktywa warunkowe.

#### **36.1.2. POZEW O ODSZKODOWANIE ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z URZĄDZEŃ WODNO-KANALIZACYJNYCH NA TERENIE MIASTECZKA WILANÓW**

W dniu 25.04.2012 r. Jednostka dominująca 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 S.A. rozszerzył żądanie pozwu o kwotę 8,3 mln zł. Obecne roszczenie pozwu wynosi łącznie 20,1 mln zł.

Wyrokiem z dnia 03.11.2016 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 25.04.2009 roku oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Sąd wskazał, iż powództwo w przeważającej mierze jest przedawnione. W dniu 23.12.2016 roku Jednostka dominująca 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 25.04.2009 roku. Obie apelacje zostały przekazane do Sądu Apelacyjnego w Warszawie. Sąd Apelacyjny w dniu 21.09.2018 r. uchylił wyrok i przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. Pozwany złożył zażalenie do Sądu Najwyższego, Jednostka dominująca złożyła odpowiedź na zażalenie w dniu 25.01.2019 r.

06.03.2019 roku Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, nakazując temu Sądowi merytoryczne rozpoznanie sprawy. Proces jest w toku, wyznaczono kolejny termin rozprawy.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 37 Aktywa warunkowe.

#### **36.1.3. POZEW PRZECIWKO MIEJSKIEMU PRZEDSIĘBIORSTWU WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI I M.ST. WARSZAWA O ODPLATNE PRZEJĘCIE URZĄDZEŃ SYSTEMU ODPROWADZANIA WÓD DESZCZOWYCH (SOWD)**

25.10.2016 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 01.06.2008 zleciła Polnord S.A. 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.

Sąd przeprowadza postępowanie dowodowe w sprawie, w tym, między innymi dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność wybudowania i sfinansowanie budowy oraz utrzymania SOWD przez Polnord.

W ocenie Zarządu Spółki wyżej opisane roszczenia Spółki są zasadne.

Grupa nie rozpoznała roszczeń z tego tytułu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## **36.2. SPRAWY SĄDOWE ZE SKARBEM PAŃSTWA**

### **36.2.1. POSTĘPOWANIE O ZAPŁATĘ ODSZKODOWANIA OD SKARBU PAŃSTWA – ROSZCZENIE DELIKTOWE W ZWIĄZKU Z WYDANIEM NIEZGODNYCH Z PRAWEM DECYZJI**

28.06.2013 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 Jednostce dominującej odszkodowań. Na skutek odwołania Spółki, Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21.12.2010r., 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. Jednostka dominująca 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 Jednostka dominująca 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. Jednostka dominująca jest przekonana o zasadności swoich żądań i zmierza do możliwie szybkiego ich zaspokojenia. Jednostka dominująca 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 05.12.2017 r. zawiesił postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia decyzji administracyjnych. Postanowienie o zawieszeniu jest prawomocne, bowiem Sąd Apelacyjny postanowieniem oddalił zażalenie na postanowienie w przedmiocie zawieszenia.

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.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 37 Aktywa warunkowe.

### 36.3. SPRAWY SĄDOWE Z MIASTEM ST. WARSZAWA

#### 36.3.1. POSTĘPOWANIE O ZAPŁATĘ PRZEZ M.ST. WARSZAWĘ ODSZKODOWANIA Z TYTUŁU WYGAŚNIĘCIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁEK WYDZIELONYCH POD DROGI – TZW. ROSZCZENIE 10 H

28.06.2013 r. Polnord poprzez spółkę celową Surplus Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie (obecnie Polnord Inwestycje Sp. z o.o. w 100% zależną od Polnord), złożył do Prezydenta m.st. Warszawy wniosek, na podstawie przepisu art. 98 ust. 1 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o podjęcie rokowań w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za działki położone w Warszawie w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 10 ha wydzielone pod drogi publiczne („Działki”).

Łączna wysokość odszkodowania oszacowana została na 182,2 mln zł, zgodnie z wyceną przyjętą w operacie szacunkowym sporządzonym przez licencjonowanego rzeczoznawcę powołanego przez Jednostkę dominującą. Działki zostały wydzielone w drodze prawomocnych podziałowych decyzji administracyjnych pod drogi publiczne i w związku z tym ich własność przeszła na m. st. Warszawa („Miasto”) zgodnie z art. 98 ust. 1 u.g.n., co znajduje potwierdzenie w wyrokach:

(i) Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21.12.2010 r. oraz (ii) Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 05.06.2012 r. zapadłych w analogicznych sprawach, które znajdują zastosowanie w przedmiotowym stanie faktycznym.

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

Polnord złożył zażalenie na przewlekłe prowadzenie postępowania i niezafatwianie sprawy w terminie. W dniu 09.09.2014 r. Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzje odmawiające przyznania odszkodowania za wygasłe prawo użytkowania wieczystego gruntów. Decyzje te zostały utrzymane w mocy, po rozpatrzeniu odwołań Spółki przez Wojewodę Mazowieckiego. W dniu 03.08.2015 r. Polnord S.A. 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 S.A. W dniu 31.01.2018 r. odbyły się przed Naczelnym Sądem Administracyjnym rozprawy we wszystkich sprawach. NSA oddalił skargi kasacyjne KOWR, co powoduje zwrot całości sprawy do organu administracji.

Przy ponownym rozpoznaniu, wobec występowania konfliktu interesów u organu, sprawa została przekazana do Starosty Legionowskiego w celu merytorycznego rozpoznania.

W dniu 26.07.2019 r. Starosta Powiatowy w Legionowie wydał decyzję administracyjną odmawiającą ustalenia i przyznania odszkodowania za jedną z przedmiotowych nieruchomości. Decyzja ta została przez Polnord S.A. zaskarżona do Wojewody Mazowieckiego.

W zakresie pozostałych nieruchomości postępowanie toczy się przed Starostą Legionowskim, który – na podstawie operatów szacunkowych opracowanych przez wskazanego przez niego rzeczoznawcę majątkowego – wycenił wartość rynkową tych nieruchomości na łączną kwotę 56,5 mln zł. Polnord S.A. zgłosił Staroście Legionowskiemu zastrzeżenia i uwagi do ww.

operatów (głównie w zakresie przyjętej metodologii nie uwzględniającej cen rynkowych działek w Warszawie Wilanowie). Postępowanie jest w toku.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 20 Należności długoterminowe oraz w nocie 37 Aktywa warunkowe.

#### **36.4. SPRAWY SĄDOWE Z POL-AQUA SP. Z O. O.**

##### **36.4.1. POSTĘPOWANIE WILANÓW OFFICE PARK - BUDYNEK B1 SP. Z O.O. PRZECIWKO POL – AQUA SP. Z O.O. (DAWNIEJ: PRI POL-AQUA SA) O ZAPŁATĘ CZYNYSZU ZA NAJEM BUDYNKU BIUROWEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM B1**

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

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

Wynajmujący uznał oświadczenie o wypowiedzeniu przez Najemcę umowy za bezskuteczne. W marcu 2014 r. Wynajmujący złożył pozew o zapłatę pięciu wymagalnych czynszów (w kwocie ok. 0,9 mln zł miesięcznie), które następnie w październiku 2016 roku rozszerzył o kolejne siedem czynszów.

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

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

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

Wynajmujący (wobec braku zapłaty czynszów, o których wyżej mowa) rozwiązał umowę najmu w trybie natychmiastowym z dniem 01.04.2016 r. i z tym dniem przestał obowiązywać stosunek najmu między ww. stronami. Pismem z dnia 25.04.2016 r. Wynajmujący rozszerzył pozew do łącznej kwoty 30,3 mln zł obejmującej czynsze najmu za okres od listopada 2014 r. do marca 2016 r. oraz karę umowną za rozwiązanie umowy najmu. W świetle powyższego, wobec rozwiązania umowy najmu, wartość roszczenia nie będzie wzrastała.

Sporządzono opinię biegłego. Postępowanie o ustalenie nieistnienia stosunku najmu i o zapłatę czynszu jest w toku. W dniu 06.07.2018 roku Sąd Okręgowy wydał wyrok częściowy, w którym zasądził od Pol-Aqua wymagalne czynsze najmu i oddalił roszczenia Pol-Aqua, oraz roszczenie Wilanów Office Park-Budynek B1 o zapłatę kary umownej. Uznano, że wartość poszczególnych czynszów zostanie wyliczona po uprawomocnieniu się wyroku. Obie strony złożyły apelację. Obecnie postępowanie w zakresie rozstrzygniętym w wyroku częściowym jest rozpoznawane przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie, VII Wydział Gospodarczy.

W postępowaniu w zakresie dotyczącym roszczeń Wynajmującego Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami.

W międzyczasie Pol-Aqua złożyła do Sądu Okręgowego oraz do Sądu Apelacyjnego wnioski o zabezpieczenie roszczenia poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości należącej do Wilanów Office Park-Budynek B1. Sąd oddalił ten wniosek z uwagi na brak uprawdopodobnienia roszczenia, który Pol-Aqua zaskarżyła. Obecnie oba postępowania są w toku.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 20 Należności długoterminowe.

### 36.4.2. POSTĘPOWANIE POL-AQUA SP. Z O.O. PRZECIWKO WILANÓW OFFICE PARK – BUDYNEK B3 O ZAPŁATĘ ZA REALIZACJĘ ROBÓT W BUDYNKU WILANÓW OFFICE PARK B3

23.04.2014 roku PRI Pol-Aqua S.A. wniosła pozew przeciwko Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (dawniej: Polnord Warszawa-Wilanów IV Spółka z o.o.) o zapłatę w postępowaniu upominawczym, żądając zapłaty z tytułu wykonawstwa budynku B3 w kompleksie Wilanów Office Park, żądanie to zostało oparte na dwóch fakturach z dnia 26.09.2012 oraz 11.10.2012r.

Sąd Okręgowy wydał nakaz zapłaty uwzględniając żądanie Pol-Aqua. Na skutek sprzeciwu od nakazu zapłaty wniesionego przez Spółkę nakaz utracił moc. Wilanów Office Park dokonało potrącenia należności o łącznej wartości 1.005.627,92zł. Natomiast pozwany podwyższył zarzut do kwoty 1.115.095,33 zł. 14.07.2015 roku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa, do której sporządzono opinie uzupełniające.

Pismem z dnia 29.05.2018 r. Pol-Aqua zmodyfikowała powództwo w zakresie odsetek w związku z wejściem w życie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych. Obecnie postępowanie jest w toku i do chwili obecnej nie został jeszcze wyznaczony kolejny termin rozprawy.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 30 Rezerwy.

### 36.5. SPRAWY SĄDOWE Z KRAJOWYM OŚRODKIEM WSPARCIA ROLNICTWA

#### 36.5.1. 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 w stosunku do Spółek z Grupy były 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 2007r. wraz z odsetkami.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 30 Rezerwy.

W związku z wejściem w życie MSSF 16 część rezerw została zreklasyfikowana do zobowiązań z tytułu leasingu, szczegółowe dane w nocie 2.4.

### 37. AKTYWA WARUNKOWE

	Nota	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy (10 H)	36.3.1.	29 524	-
Roszczenia deliktowe	36.2.1.	27 084	27 084
Postępowanie przeciwko Skarbowi Państwa		7 610	7 517
Postępowanie przeciwko MPWiK	36.1.1.	52 266	51 701
<b>Aktywa warunkowe razem</b>		<b>116 484</b>	<b>86 302</b>

Szczegółowy opis spraw sądowych zamieszczono w nocie 36.

### 38. GWARANCJE I PORĘCZENIA

#### Poręczenia udzielone i otrzymane przez Grupę Kapitałową

W 2019 roku oraz w 2018 roku Jednostka dominująca jak i Spółki z Grupy nie udzieliły żadnych nowych gwarancji i poręczeń.

### 39. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

#### 39.1. TRANSAKcje FINANSOWE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

	Sprzedaż		Zakupy	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Podmioty Stowarzyszone	-	729	-	4
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	233	3	-	-
<b>Razem</b>	<b>233</b>	<b>732</b>	<b>-</b>	<b>4</b>

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Podmioty Stowarzyszone	-	224	178	-
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	258	1 419	200	-
<b>Razem</b>	<b>258</b>	<b>1 643</b>	<b>378</b>	<b>-</b>

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, jak i w okresie porównawczym nie wystąpiły transakcje zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

#### 39.2. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

W 2019 roku jak i w 2018 roku nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanyymi osobowo, które wymagałyby ujawnienia.

#### 39.3. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

W 2019 roku jak i w 2018 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu Polnord.

#### 39.4. INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

W 2019 roku jak i w 2018 roku w Grupie nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu spółek Grupy.

#### 39.5. WYNAGRODZENIE ORGANÓW GRUPY

Wynagrodzenie Organów Spółki Dominującej\*:

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018
Zarząd Polnord S.A.	1 822	3 813
Rada Nadzorcza Polnord S.A.	482	422
<b>Kwota wynagrodzenia wypłaconego Organom</b>	<b>2 304</b>	<b>4 235</b>

\*szczegółowa informacja o wynagrodzeniach Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej zawarta jest w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy sporządzonym za rok 2019.

Wynagrodzenie Organów Spółek zależnych:

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018
Zarząd Polnord Construction	650	-
Rada Nadzorcza	-	-
<b>Kwota wynagrodzenia wypłaconego Organom</b>	<b>650</b>	<b>-</b>

## 40. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 40.1. WARTOŚĆ BILANSOWA KATEGORII I KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2019	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Razem
Pozostałe aktywa finansowe	-	34	-	34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	35 550	-	-	35 550
Należności długoterminowe	36 025	-	-	36 025
Udzielone pożyczki	325	-	-	325
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	31 692	-	-	31 692
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>103 592</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>103 627</b>
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	209 132	209 132
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	45 835	45 835
Zobowiązania z tyt. leasingu	-	-	182 304	182 304
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>437 271</b>	<b>437 271</b>

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2018	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Razem
Pozostałe aktywa finansowe	-	34	-	34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	43 114	-	-	43 114
Należności długoterminowe	28 579	-	-	28 579
Udzielone pożyczki	4 549	-	-	4 549
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	72 987	-	-	72 987
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>149 229</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>149 263</b>
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	330 432	330 432
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	55 167	55 167
Zobowiązania z tyt. leasingu finansowego	-	-	122 848	122 848
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>508 447</b>	<b>508 447</b>

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Grupa nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku 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.

### 40.2. HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

Klasy aktywów niefinansowych	Stan na 31.12.2019			Stan na 31.12.2018		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Nieruchomości inwestycyjne*	-	-	223 760	-	-	247 116
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	149 911

\*zaprezentowana wartość godziwa jest w kwocie pomniejszonej o przyszłe zobowiązania z tytułu leasingu, o których mowa w nocie 17



Dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny.

Dane wejściowe na poziomie 2 to dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio.

Dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

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

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

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

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

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

##### 41.1. RYZYKO KREDYTOWE

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

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

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

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

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

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

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Udzielone pożyczki	325	4 549
Należności długoterminowe	91 282	123 572
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze	31 692	72 987
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności krótkoterminowe	35 550	43 114
<b>Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe</b>	<b>158 849</b>	<b>244 222</b>

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

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

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

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

### Lokaty, depozyty, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze

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

#### 41.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ

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

Głównym zadaniem w procesie zarządzania ryzykiem płynności Grupy Kapitałowej Polnord jest planowanie i cykliczne raportowanie płynności Polnord SA. oraz głównych spółek zależnych. Grupa Kapitałowa Polnord monitoruje ryzyko utraty płynności przy pomocy narzędzi okresowego planowania płynności tj. przygotowywanych prognoz przepływów pieniężnych w zakresie prowadzonej działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej. Celem Grupy Kapitałowej Polnord jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania takich jak: kredyty w rachunku bieżącym i inwestycyjne, obligacje krajowe. Ponadto jednostka dominująca prowadzi bieżący monitoring realizacji kowenantów ujętych w umowach o finansowanie oraz ich prognozę w kolejnych okresach. Czynności te pozwalają na określenie zdolności Grupy Kapitałowej Polnord do zadłużania się i zapewniają zdolność do regulowania zobowiązań w długim horyzoncie czasowym. Mają również wpływ na określenie jej możliwości inwestycyjnych. Grupa prowadzi aktywną politykę inwestowania wolnych środków pieniężnych. Oznacza to, że Grupa 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 zawierające wiekowanie wymagalności zobowiązań finansowych Grupy według terminu wymagalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności zostały przedstawione w nocie 29 Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje.

#### 41.3. RYZYKO RYNKOWE

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

Główne ryzyko jakie Grupa identyfikuje to ryzyko stopy procentowej.

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

Prezentowana poniżej analiza ma na celu analizę wpływu zmian czynników ryzyka rynkowego na wyniki finansowe Grupy. Przedmiotem analizy zostały objęte wyłącznie te pozycje, które spełniają definicję instrumentów finansowych zgodnie z MSSF.

W analizie wrażliwości na ryzyko stopy procentowej Grupa stosuje równoległe przesunięcie krzywej stóp procentowych o potencjalną możliwą zmianę referencyjnych stóp procentowych w horyzoncie do daty następnego sprawozdania finansowego. Dla celów analizy wrażliwości na ryzyko zmian stóp procentowych wykorzystano średnie poziomy referencyjnych stóp procentowych w danym roku. Skala potencjalnych zmian stóp procentowych została oszacowana na

podstawie zmienności implikowanych opcji na stopę procentową kwotowanych na rynku międzybankowym dla walut, dla których Grupa posiada ekspozycję na ryzyko stóp procentowych na datę bilansową.

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

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

W kolejnym punkcie przedstawiono analizę wrażliwości dla ryzyka stopy procentowej, na które Grupa 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.

#### 41.3.1. RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Grupa posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co zmniejszała ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2019 r., uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Oprocentowane kredyty i obligacje zamieszczono w nocie 29.

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

#### Ryzyko stopy procentowej – analiza wrażliwości

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

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej na 31.12.2019

	Wartość bilansowa PLN	WIBOR wynik finansowy netto	
		WIBOR + 50 pb	WIBOR - 50 pbs
Pożyczki udzielone	325	2	(2)
Wyemitowane obligacje	(179 132)	(896)	896
Kredyty i pożyczki	(30 000)	(150)	150
<b>Zmiana zysku brutto</b>	<b>(208 807)</b>	<b>(1 044)</b>	<b>1 044</b>

#### 41.3.2. RYZYKO WALUTOWE

Na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r. Grupa nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych tym samym ryzyko walutowe było nieistotne.

#### 42. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

W roku 2019 r. oraz w 2018 r. Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

#### 43. RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może kreować politykę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W okresie zakończonym 31 grudnia 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r. nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

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

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Kredyty	30 000	76 042
Obligacje	179 132	254 390
Zobowiązanie z tytułu leasingu	182 304	122 848
Pozostałe zobowiązania finansowe	178	251
<b>Zadłużenie brutto</b>	<b>391 614</b>	<b>453 531</b>
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych (-)	(12 369)	(29 469)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	(19 323)	(43 518)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>359 922</b>	<b>380 544</b>
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	348 366	486 423
Kapitał i zadłużenie netto	708 288	866 967
<b>Wskaźnik dźwigni (%)</b>	<b>50,82%</b>	<b>43,89%</b>

#### 44. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Zatrudnienie

- w Jednostce dominującej kształtowało się następująco:

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Zarząd Jednostki	2	2
Pion Wsparcia	9	19
Pion Prawny	7	8
Pion Deweloperski, Realizacji	11	26
Pion Księgowo-Kontrolingowy i IT	18	19
Pion Sprzedaży i Marketingu	15	30
<b>Razem</b>	<b>62</b>	<b>104</b>

- w jednostkach zależnych kształtowało się następująco:

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Zarząd Jednostki	2	2
Pion Wsparcia, Księgowo-kontrolingowy	3	3
Pion Generalne Wykonawstwo	18	18
<b>Razem</b>	<b>23</b>	<b>23</b>

#### 45. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Dywidenda za rok 2019 nie została jeszcze poddana głosowaniu. Dywidenda za rok 2018 nie została uchwalona i wypłacona.

#### 46. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

W dniu 12 grudnia 2018 roku Rada Nadzorcza Polnord działając na podstawie § 16 ust. 3 pkt 8 Statutu Spółki - po zapoznaniu się z rekomendacją Komitetu Audytu - podjęła uchwałę w sprawie wyboru KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie – biegłego niezależnego rewidenta, jako podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za I półrocze 2019 roku i 2020 roku oraz do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2019 oraz rok 2020.

Wybór podmiotu uprawnionego do badania nastąpił zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, w szczególności zgodnie z ustawą o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz o nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 roku oraz w oparciu o wewnętrzne regulacje Spółki tj. "Procedurę i politykę wyboru firmy audytorskiej do badania i przeglądu sprawozdań finansowych Polnord SA i Grupy Kapitałowej Polnord oraz politykę świadczenia usług dodatkowych przez firmę audytorską lub podmiot z nią powiązany.

Wynagrodzenie łączne za rok 2019 za badanie skonsolidowanego i jednostkowych sprawozdań finansowych Spółek Grupy Kapitałowej oraz przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego wynosi zgodnie z umową 510 tys. zł netto. Grupa nie korzystała z innych usług KPMG.

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

Po dniu 31.12.2019 r. do dnia publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania miały miejsce następujące zmiany:

- Złożenie w dniu **20 stycznia 2020 roku** przez Hanapeta Holdings Co. Limited z siedzibą w Nikozji („Hanapeta”) pozwu o stwierdzenie nieważności uchwały Zarządu w sprawie ustalenia zasad oferowania akcji serii T i ustalenia nieważności zasad subskrypcji akcji serii T Spółki wraz z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia.

W pozwie Hanapeta wnosi o stwierdzenie nieważności uchwały Zarządu Spółki w sprawie ustalenia zasad oferowania akcji zwykłych na okaziciela serii T Spółki, o wartości nominalnej 2,00 złote każda („Akcje Serii T”) („Zasady Subskrypcji”) podjętej na podstawie upoważnienia zawartego w uchwale nr 15/2019 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 października 2019 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji zwykłych serii T („Uchwała Emisyjna”) oraz o ustalenie nieistnienia Zasad Subskrypcji.

Dodatkowo, Hanapeta wniosła w pozwie o udzielenie zabezpieczenia roszczenia niepieniężnego o stwierdzenie nieważności uchwały Zarządu Spółki ws. przyjęcia Zasad Subskrypcji i ustalenie nieistnienia Zasad Subskrypcji, poprzez: (i) zakazanie Spółce podejmowania jakichkolwiek czynności zmierzających do wykonania Uchwały Emisyjnej; lub (ii) zakazanie Spółce wystąpienia do właściwego sądu rejestrowego z wnioskiem o wpis do rejestru przedsiębiorców KRS podwyższenia kapitału zakładowego Spółki na podstawie Uchwały Emisyjnej; lub (iii) zakazanie Spółce zawierania umów objęcia Akcji Serii T; lub (iv) w razie uznania przez sąd, że powyższe sposoby zabezpieczenia nie są odpowiednie do zabezpieczenia roszczenia Hanapeta, przez udzielenie zabezpieczenia w taki sposób jaki sąd uzna za właściwy. Ponadto, pozew zawierał wnioski dowodowe, procesowe i kosztowe, typowe dla podobnych pozwów.

Wniosek o stwierdzenie nieważności uchwały Zarządu Spółki ws. przyjęcia Zasad Subskrypcji i stwierdzenie nieistnienia Zasad Subskrypcji w Pozwie Hanapeta argumentowała rzekomą sprzecznością uchwały Zarządu Spółki z art. 431 § 6 Kodeksu spółek handlowych („KSH”) i Uchwałą Emisyjną, polegającą na zarzucanym przez Hanapeta Spółce uzależnieniu objęcia Akcji Serii T przez inwestorów od dokonania przez nich wpłat na Akcje Serii T w określonym przez Zarząd Spółki w Zasadach Subskrypcji i zaproszeniach do objęcia Akcji Serii T terminie.

W dniu **28 stycznia 2020 roku** Sąd Okręgowy w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy wydał postanowienie o oddaleniu wniosku Hanapeta o udzielenie zabezpieczenia roszczenia niepieniężnego o stwierdzenie nieważności uchwały Zarządu Spółki ws. przyjęcia Zasad Subskrypcji i ustalenie nieistnienia Zasad Subskrypcji, opisane szczegółowo powyżej.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi przez Spółkę Sąd na podstawie art. 357 par. 6 kpc odstąpił od uzasadnienia postanowienia, gdyż podzielił argumenty Spółki przytoczone na poparcie wniosku o oddalenie wniosku Hanapeta o zabezpieczenie, zawarte w piśmie procesowym Spółki, stanowiącym odpowiedź na wniosek o zabezpieczenie.

- W dniu **23 stycznia 2020 roku** wpłynęło pismo od Ashbridge Commercial LTD („Ashbridge”) („Pismo”). Ashbridge był jednym z potencjalnych inwestorów biorących udział w procesie budowania księgi popytu prowadzonym w związku z ofertą akcji zwykłych na okaziciela serii T Spółki, o wartości nominalnej 2,00 złote każda (Oferta”). Ashbridge informuje w Piśmie, iż wobec nieosiągnięcia porozumienia dotyczącego zawarcia z nim umowy objęcia akcji zwykłych na okaziciela serii T złożył pozew o zobowiązanie do złożenia oznaczonego świadczenia woli wraz z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia niepieniężnego.

- W dniu **29 stycznia 2020 roku** Sąd Okręgowy w Warszawie zarządził zwrot pozwu złożonego przez Ashbridge W konsekwencji wspomniany powyżej pozew uważa się za niewniesiony.
- W dniu **24 stycznia 2020 roku** CORDIA International Ingtatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság („Cordia”) przekazała zawiadomienie o wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w dniu 23 stycznia 2020 r. decyzji wyrażającej zgodę na koncentrację polegającą na przejęciu przez Cordia kontroli na Spółką.
- **10 lutego 2020 roku** Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki przeprowadzonego w drodze emisji 64.850.000 szt. akcji zwykłych na okaziciela serii T o wartości nominalnej 2,00 zł każda oraz zarejestrował związaną z tym zmianę w Statucie Spółki, na podstawie Uchwały nr 15/2019 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 października 2019 roku w sprawie: (i) podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie niższą niż 2 (dwa) złote, ale nie większą niż 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych poprzez emisję nowych akcji zwykłych serii T oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru wszystkich akcji nowej emisji serii T, (ii) dematerializacji oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia akcji nowej emisji serii T i praw do akcji serii T do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz (iii) zmiany Statutu Spółki.

Po rejestracji akcji serii T kapitał zakładowy Spółki wynosi 195.086.254,00 zł i dzieli się na 97.543.127 akcji na okaziciela o wartości nominalnej 2,00 złote każda, w tym: 178.000 akcji Serii A, 307.000 akcji Serii B, 485.000 akcji Serii C, 750.000 akcji Serii D, 1.940.000 akcji Serii E, 5.000.000 akcji Serii F, 3.975.322 akcji Serii G, 850.077 akcji Serii I, 3.992.977 akcji Serii J, 335.006 akcji Serii M, 121.097 akcji Serii L, 180.418 akcji Serii K, 1.500.000 akcji Serii N,

1.265.888 akcji Serii O, 1.231.028 akcji Serii P, 281.855 akcji Serii H, 3.239.359 akcji Serii Q, 7.000.000 akcji Serii R, 60.100 akcji Serii S oraz 64.850.000 akcji Serii T.

Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji Spółki wynosi 97.543.127 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

- **10 lutego 2020 roku** wpłynęło zawiadomienie od akcjonariusza CORDIA International Ingtatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság o nabyciu akcji Spółki i przekroczeniu 50% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W dniu **19 lutego 2020 roku** rezygnację z Rady Nadzorczej Spółki złożył Pan Konrad Milczarski.
- W dniu **19 lutego 2020 roku** Jednostka dominująca dokonała wykupu Obligacji serii D o wartości nominalnej 30.000.000 zł. W ramach umowy zawartej z SGB Bank Jednostka dominująca zobligowana została do częściowego wykupu Obligacji serii D w ciągu 3 dni od daty postawienia do dyspozycji Spółki środków finansowych zgromadzonych na rachunku Noble Securities S.A w wyniku subskrypcji Akcji Serii T, przy czym wykup ten nie był traktowany jako przedterminowy.
- W dniu **21 luty 2020 roku** Jednostka dominująca dokonała całkowitej spłaty kredytu Getin Noble Bank S.A. w kwocie 30.000.000 zł zgodnie z postanowieniami aneksu z dnia 24.12.2019 r. , na mocy którego środki pochodzące z emisji Akcji Serii T w pierwszej kolejności miały zostać przeznaczone na spłatę wierzytelności Banku z tytułu Kredytu.
- W dniu **27 luty 2020 roku**, zgodnie z terminem zapadalności, Jednostka dominująca dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS7) w kwocie 14,7 mln zł.
- **6 marca 2020 roku** Zarząd Spółki w związku z żądaniem akcjonariusza Spółki - CORDIA International Ingtatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie zwołał na dzień 2 kwietnia 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

- W dniu **17 marca 2020 roku** przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie ("KDPW") oświadczenia nr 230/2020 („Oświadczenie”), w którym KDPW informuje Spółkę o zawarciu umowy o rejestrację w depozycie 64.850.000 akcji zwykłych na okaziciela serii T o wartości nominalnej 2,00 zł każda, pod kodem PL POLND 00266 („Akcje”). Zgodnie z Oświadczeniem rejestracja Akcji nastąpi w dniu 20.03.2020r.
- **27 marca 2020 roku** - odwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zwołanego na dzień 02.04.2020r. Decyzja spowodowana była trwającą epidemią wirusa SARS-CoV-2 i wprowadzonymi na terenie Rzeczypospolitej Polskiej ograniczeniami w zakresie przemieszczania się i odbywania zgromadzeń. W związku z tym, że do Spółki wpłynęło od Cordia żądanie zwołania nowego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, złożone w trybie art. 400 § 1 KSH („Żądanie”). Wobec powyższego, Zarząd Spółki, działając na podstawie art. 399 § 1 w związku z art. 4021 i 4022 Kodeksu spółek handlowych („KSH”) jak również w związku z Żądaniem Cordia, zwołał na dzień 23 kwietnia 2020 roku na godzinę 12.00 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które odbędzie się w siedzibie Spółki, w budynku biurowym w Warszawie Dzielnicy Wilanów, przy ul. Adama Branickiego 15.
- Jako nietypowe zdarzenie wskazać można wybuch epidemii zakażeń wirusem SARS-CoV-2. Wpływ tego zdarzenia został przedstawiony w notce nr 3 Kontynuacja Działalności.

Podpis wszystkich Członków Zarządu:

Prezes Zarządu

Marcin Gomoła

Podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym

Członek Zarządu

Marcin Mosz

Podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Główny Księgowy

Magdalena Kluziak

Podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym

Warszawa, 8 kwietnia 2020r.