



## **POLNORD SA**

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

WARSZAWA, 8 KWIETNIA 2020 R.

## WYBRANE DANE FINANSOWE - JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

		tys. zł		tys. EUR	
		od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 - do 31.12.2018	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 - do 31.12.2018
I	Przychody ze sprzedaży	23 247	98 100	5 404	22 991
II	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	23 247	52 071	5 404	12 203
III	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(88 951)	(5 839)	(20 678)	(1 368)
IV	Zysk (strata) brutto	(126 178)	(57 376)	(29 331)	(13 447)
V	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(131 099)	(78 236)	(30 475)	(18 336)
VI	Zysk (strata) netto	(131 099)	(78 236)	(30 475)	(18 336)
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 345)	29 747	(1 010)	6 972
VIII	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	82 541	24 182	19 188	5 667
IX	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(86 355)	(80 473)	(20 074)	(18 860)
X	Przepływy pieniężne netto razem	(8 159)	(26 544)	(1 897)	(6 221)
		<b>Stan na 31.12.2019</b>	<b>Stan na 31.12.2018</b>	<b>Stan na 31.12.2019</b>	<b>Stan na 31.12.2018</b>
XI	Aktywa trwałe	492 912	690 367	115 748	160 550
XII	Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	347 429	312 367	81 585	72 643
XIII	Aktywa razem	840 341	1 002 734	197 333	233 194
XIV	Zobowiązania długoterminowe	150 844	183 368	35 422	42 644
XV	Zobowiązania krótkoterminowe	360 741	359 512	84 711	83 607
XVI	Kapitał własny	328 755	459 854	77 200	106 943

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.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT	4
II.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
III.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
IV.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
V.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
VI.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	8
1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE POLNORD S.A.	8
2.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
3.	KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI	15
4.	WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	16
5.	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	17
6.	UJĘCIE AKTYWÓW POLNORD S.A. FINANSE SP. JAWNA	18
7.	ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	18
8.	KOREKTA BŁĘDU	26
9.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	34
10.	SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	34
11.	PRZYCHODY I KOSZTY	34
12.	PODATEK DOCHODOWY	37
13.	DYWIDENDY WYPŁACONE	38
14.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	39
15.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	39
16.	INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALÉŻNE, WSPÓLZALÉŻNE ORAZ WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA	41
17.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE	43
18.	NALÉŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	44
19.	POŻYCZKI UDZIELONE	44
20.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)	44
21.	ZAPASY	44
22.	NALÉŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALÉŻNOŚCI	44
23.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	45
24.	AKTYWA TRWAŁE ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	45
25.	KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE	46
26.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	47
27.	OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE	47
28.	REZERWY	50
29.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)	51
30.	MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS	51
31.	ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	51
32.	KOREKTA RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	51
33.	SPRAWY SĄDOWE	52
34.	AKTYWA WARUNKOWE	55
35.	GWARANCJE I PORĘCZENIA	55
36.	INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	55
37.	INSTRUMENTY FINANSOWE	56
38.	HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ	57
39.	CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	57
34.	RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ	60
35.	WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA	60
36.	WYNAGRODZENIE AUDYTORA	60
37.	STRUKTURA ZATRUDNIENIA	60
38.	ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	60

## I. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT

	Nota	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 <i>badane</i>	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 <i>(dane przekształcone)*</i>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	11.1	<b>23 247</b>	<b>98 100</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		-	52 995
Przychody ze sprzedaży usług		22 133	44 351
Przychody z wynajmu		1 114	754
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	11.2	<b>-</b>	<b>(46 029)</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>23 247</b>	<b>52 071</b>
Koszty sprzedaży		(4 251)	(7 894)
Koszty ogólnego zarządu		(34 357)	(33 871)
Pozostałe przychody operacyjne	11.3	4 225	14 974
Pozostałe koszty operacyjne	11.4	(57 372)	(34 325)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	11.5	(20 443)	3 206
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>(88 951)</b>	<b>(5 839)</b>
Przychody finansowe	11.7	38 751	44 200
Koszty finansowe	11.8	(75 978)	(95 737)
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>(126 178)</b>	<b>(57 376)</b>
Podatek dochodowy	12	(4 921)	(20 860)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(131 099)</b>	<b>(78 236)</b>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 127	32 693 127
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 127	32 693 127
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>		<b>(4,01)</b>	<b>(2,39)</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>		<b>(4,01)</b>	<b>(2,39)</b>

## II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 <i>badane</i>	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 <i>(dane przekształcone)*</i>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(131 099)	(78 236)
Inne całkowite dochody	-	-
<b>Całkowity dochody netto</b>	<b>(131 099)</b>	<b>(78 236)</b>

Noty przedstawione na stronach 8-62 stanowią integralną część jednostkowego sprawozdania finansowego

### III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na 31.12.2019 badane	Stan na 31.12.2018 (dane przekształcone)*	Stan na 01.01.2018 (dane przekształcone)*
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>492 912</b>	<b>690 367</b>	<b>726 197</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	14	7 465	2 108	2 640
Nieruchomości inwestycyjne	15	291 856	314 853	347 760
Wartości niematerialne	17	262	456	368
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	16	58 009	75 266	90 949
Należności długoterminowe	18	112 388	97 993	90 791
Pożyczki udzielone	19	22 898	198 981	184 960
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12	-	676	8 695
Pozostałe aktywa finansowe	20	34	34	34
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>347 429</b>	<b>312 367</b>	<b>449 525</b>
Zapasy	21	136 079	129 205	176 716
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22	32 824	102 197	89 325
Pożyczki udzielone	19	174 444	53 015	136 178
Rozliczenia międzyokresowe		363	460	203
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	3 719	11 878	38 422
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	15 612	8 681
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>840 341</b>	<b>1 002 734</b>	<b>1 175 722</b>

	Nota	Stan na 31.12.2019 badane	Stan na 31.12.2018 (dane przekształcone)*	Stan na 01.01.2018 (dane przekształcone)*
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał podstawowy	25.1	65 386	65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	25.3	936 802	936 802	936 802
Pozostałe kapitały rezerwowe	25.2	217 618	217 618	217 618
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(891 051)	(759 952)	(681 716)
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>328 755</b>	<b>459 854</b>	<b>538 090</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu leasingu**	26	69 747	64 800	87 068
Kredyty	27	-	-	39 969
Obligacje	27	76 750	117 684	177 864
Rezerwy	28	102	632	496
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	12	4 245	-	-
Pozostałe zobowiązania		-	252	478
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>360 741</b>	<b>359 512</b>	<b>331 757</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29	79 837	82 283	85 038
Zobowiązania z tytułu leasingu**	26	74 677	49 834	61 162
Kredyty	27	30 000	20 270	27 071
Obligacje	27	102 382	136 706	108 547
Rezerwy	28	56 536	55 311	45 629
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		14 624	14 624	3 474
Zobowiązania z tytułu umów		6	273	590
Pozostałe zobowiązania finansowe		179	211	246
Otrzymane dywidendy zaliczkowe		2 500	-	-
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>511 585</b>	<b>542 880</b>	<b>637 632</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>		<b>840 341</b>	<b>1 002 734</b>	<b>1 175 722</b>

\*Wyjaśnienie w notcie 8 Korekta błędu

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

Noty przedstawione na stronach 8-62 stanowią integralną część jednostkowego sprawozdania finansowego

#### IV. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 <i>badane</i>	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 zyskiem na działalności zaniechanej)	<b>(126 178)</b>	<b>(57 376)</b>
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Amortyzacja	2 094	1 084
Odsetki i dywidendy, netto	(6 224)	(21 408)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	790	-
Umorzenie oraz odpisy pożyczek	42 696	71 977
Aktualizacja wyceny	20 443	(3 206)
Pozostałe	-	5 011
<b>Zmiany w kapitale obrotowym:</b>		
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	51 978	(20 074)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	6 873	47 511
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(2 997)	(3 333)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	97	(257)
Zmiana stanu rezerw	6 083	9 818
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(4 345)</b>	<b>29 747</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Sprzedaż nieruchomości	16 150	(649)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(81)	-
Sprzedaż aktywów finansowych	3 000	3 140
Dywidendy otrzymane	6 420	9 297
Wycofanie wkładów wspólne przedsięwzięcia	18 720	-
Spłata udzielonych pożyczek	108 319	80 935
Udzielenie pożyczek	(69 987)	(68 541)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>82 541</b>	<b>24 182</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	9 730	20 270
Wpływy z tytułu emisji obligacji	-	74 400
Spłata odsetek od obligacji	(14 782)	-
Spłata odsetek od kredytów	(1 562)	(1 687)
Odsetki od leasingu	(2 958)	-
Spłata kredytów	-	(66 043)
Wykup obligacji	(76 783)	(107 413)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(86 355)</b>	<b>(80 473)</b>
<b>Zwiększenie\ (Zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(8 159)</b>	<b>(26 544)</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>11 878</b>	<b>38 422</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>3 719</b>	<b>11 878</b>

Noty przedstawione na stronach 8-62 stanowią integralną część jednostkowego sprawozdania finansowego

## V. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Razem
<b>Na dzień 01.01.2019</b>	<b>65 386</b>	<b>936 802</b>	<b>217 618</b>	<b>(759 952)</b>	<b>459 854</b>
Wynik okresu	-	-	-	(131 099)	(131 099)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
<b>Na dzień 31.12.2019</b>	<b>65 386</b>	<b>936 802</b>	<b>217 618</b>	<b>(891 051)</b>	<b>328 755</b>

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Razem
<b>Na dzień 01.01.2018</b>	<b>65 386</b>	<b>936 802</b>	<b>217 618</b>	<b>(497 262)</b>	<b>722 544</b>
Korekta błędów lat ubiegłych	-	-	-	(184 454)	(184 454)
<b>Na dzień 01.01.2018 po korekcie</b>	<b>65 386</b>	<b>936 802</b>	<b>217 618</b>	<b>(681 716)</b>	<b>538 090</b>
Wynik okresu	-	-	-	(92 347)	(92 347)
Wynik okresu - korekta błędów	-	-	-	14 111	14 111
<b>Całkowite dochody razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(78 236)</b>	<b>(78 236)</b>
<b>Na dzień 31.12.2018</b>	<b>65 386</b>	<b>936 802</b>	<b>217 618</b>	<b>(759 952)</b>	<b>459 854</b>

Noty przedstawione na stronach 8-62 stanowią integralną część jednostkowego sprawozdania finansowego

## VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE POLNORD S.A.

#### 1.1. INFORMACJE O SPÓŁCE

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2019 r. i obejmuje okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2018 r. i za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

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

Sprawozdanie jednostkowe Polnord S.A. zawiera dane finansowe Polnord S.A. oraz ujmuje aktywa finansowe, przychody i koszty Polnord S.A. Finanse Spółka Jawna za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2019 r. i okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2018 r. i za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. Zmiana prezentacyjna w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Polnord S.A. nastąpiła w 2014 roku. Zgodnie z przeprowadzoną przez Spółkę analizą apturu aktywów (pożyczek udzielonych) przez Polnord S.A. do Polnord S.A. Finanse Spółka Jawna pod kątem ujęcia zgodnie z MSR 39 (par. 20), w momencie przekazania aktywów nie nastąpiła utrata kontroli nad tymi aktywami przez Polnord S.A. W związku z powyższym pożyczki te i związane z nimi korzyści powinny w dalszym ciągu być prezentowane w sprawozdaniu finansowym Polnord S.A. Spółka Polnord S.A. Finanse Spółka Jawna weszła w skład Grupy Kapitałowej Polnord w roku 2013.

Niniejsze Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Dalsze informacje na temat założenia kontynuacji działalności przedstawione są w nocie 3.

Dla uzyskania pełnego obrazu działalności spółki Polnord S.A., niniejsze sprawozdanie finansowe winno być analizowane łącznie ze Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym sporządzonym za 2019 rok.

Podstawowe dane Spółki zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

---

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

---

Czas trwania Spółki na dzień 31.12.2019 r. jest nieoznaczony.



## 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 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 roku, 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 2017 roku 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 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. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

Spółka Polnord S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Polnord.

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

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

\*\* 100 % kapitału poprzez spółki zależne od Polnord S.A.

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

Na dzień 31.12.2019 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Polnord S.A. w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi 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 Sopocka 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 sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 8 kwietnia 2020 roku. Datą publikacji niniejszego sprawozdania finansowego jest 8 kwietnia 2020 roku.

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

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania finansowego do publikacji nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę. Dalsze informacje na temat założenia kontynuacji działalności przedstawione są w notce 3.

### **2.1. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI**

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

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku, z wyjątkiem zmian dotyczących MSSF opisanych poniżej.

### **2.2. ZASTOSOWANE NOWE I ZMIENIONE STANDARDY I INTERPRETACJE**

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

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

**Na niniejsze jednostkowe 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 2.3 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 będzie miała znaczącego wpływu na sprawozdanie Spółki.

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

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe 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):

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

### **2.3. WPŁYW ZASTOSOWANYCH STANDARDÓW**

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

Spółka 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 Spółka, 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 Spółka 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 Spółka wycenia zobowiązanie leasingowe w oparciu o opłaty roczne z tytułu działek PWUG, które są w mocy na ten dzień i które Spółka 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, Spółka kalkuluje wartość zobowiązania na dzień 1 stycznia 2019 r. w wysokości wartości bieżącej przyszłych opłat leasingowych, który wynikają z decyzji aktualizujących wydanych przez KOWR.

Spółka 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, Spółka 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 sprzed dnia pierwszego zastosowania.

Zgodnie z MSSF 16.C9(b) Spółka 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 Spółkę na dzień 31 grudnia 2018 roku w wysokości różnicy w opłatach rocznych uiszczonych przez Spółkę, 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 rozszczonej 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 rozszczonej przez KOWR a uiszczonych przez Spółkę prezentowane jest jako rezerwa.

Począwszy od 1 stycznia 2019 roku Spółka 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 Spółka 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:**

Spółka 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 Spółka 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	9 521	7 413	2 108
Nieruchomości inwestycyjne	314 853	-	314 853
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	142 679	13 474	129 205
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	16 867	1 255	15 612
<b>Aktywa razem</b>	<b>483 920</b>	<b>22 142</b>	<b>461 778</b>

Kapitał własny i zobowiązania	01.01.2019	Efekt pierwszego zastosowania	31.12.2018
<b>Kapitał własny</b>			
Niepodzielony wynik finansowy	(759 952)	-	(759 952)
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	70 934	6 134	64 800
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	68 268	18 434	49 834
Rezerwy	55 311	(2 426)	55 311
<b>Zobowiązania i kapitał własny razem</b>	<b>(565 439)</b>	<b>22 142</b>	<b>(590 007)</b>

Poniższa tabela przedstawia porównanie zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego 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>301 836</b>
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego na 31.12.2018</b>	<b>114 634</b>
Dyskonto oszacowane przy zastosowaniu krańcowej stopy procentowej	(279 694)
Reklasyfikacja rezerw na sprawy sądowe KOWR	2 426
<b>Zobowiązanie z tytułu leasingu na 01.01.2019</b>	<b>139 202</b>

Wartość zobowiązania leasingowego na dzień 1 stycznia 2019 roku wynosi 178,7 mln złotych.

Średnioważona krańcowa stopa procentowa Spółki 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.

Spółka 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

Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności.

Informacje o terminach zapadalności zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji opisano w nocie 27 Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje.

W 2019 roku w związku z istnieniem istotnej niepewności dotyczącej możliwości refinansowania zapadalnego długu, Zarząd Polnord S.A. podejmował działania zmierzające do poprawy płynności spółki.

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 Spółki podjął działania ukierunkowane na pozyskanie finansowania poprzez emisję akcji. W dniu 23 października 2019 r. 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 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego. W ramach emisji Spółka 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 wyselekcjonowanych aktywów (gruntów Senatorska oraz lokalu przy ulicy Sikorskiego), co pozwoliło na spłatę zadłużenia wobec Noble Securities w kwocie 56,8 mln złotych.

Na dzień publikacji niemniejszego sprawozdania finansowego zadłużenie z tytułu obligacji wynosi 135,2 mln złotych. Znaczne obniżenie zadłużenia, powoduje zwolnienie spod zabezpieczeń hipotecznych gruntów, co pozwoli na realizację nowych projektów inwestycyjnych oraz pozyskanie finansowania celowego.

W wyniku podjętych działań, Spółka 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 ich rzecz.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Zarząd uważa, że sporządzenie sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności jest zasadne.

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.

Spółka 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, Spółka 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 Spółki uważa, że sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności jest zasadne.

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

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

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

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

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:



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

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysku i strat		
Waluta	01.01.2019– 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
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 sprawozdaniu finansowym, w tym w dodatkowych notach objaśniających. Założenia tych szacunków opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu Spółki odnośnie bieżących i przyszłych działań i zdarzeń w poszczególnych obszarach. Szczegółowe informacje na temat przyjętych założeń zostały przedstawione w odpowiednich notach niniejszego 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.

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

#### Oszacowanie odpisów aktualizujących należności (Nota 19)

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

#### Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12 (Nota 9)

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są wyceniane przy zastosowaniu stawek podatkowych, które będą stosowane na moment przewidywanego zrealizowania składnika aktywów, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe, które obowiązywały na dzień bilansowy. Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego, bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Podstawę utworzonego aktywa z tytułu podatku odroczonego stanowią między innymi straty podatkowe. Zarząd analizuje możliwości realizacji aktywa na podatek odroczonego na podstawie sporządzonych budżetów podatkowych a także planów na ich realizację, bierze również pod uwagę efekt netto odwracania się aktywa i rezerwy na podatek odroczonego. W oparciu o sporządzone przez Spółkę prognozy, przewidujące uzyskiwanie dochodów podatkowych w latach następnych uznano, iż nie występuje ryzyko niezrealizowania aktywa z tytułu podatku odroczonego rozpoznanego w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

#### Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko Spółce postępowaniami skarbowymi i sądowymi (Nota 30)

Na dzień bilansowy Spółka jest powodem i pozwanym w szeregu postępowań sądowych. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające.

#### Oszacowania związane z ustaleniem leasingu oraz ustaleniem krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy (Nota 2.3. i nota 26)

Spółka 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.

Spółka nie posiada informacji odnośnie stopy procentowej dla umów leasingowych, stosuje krańcową stopę procentową do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu, jaką Spółka 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 2.3, nota 8, nota 28)**

Spółka jest w sporze sądowym ze względu na zainicjonowane 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 Spółka szacuje 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 Spółkę, należność główna wraz z odsetkami prezentowana jest w pozycji rezerwy,

- Spółka posiada PWUG to oszacowana kwota prezentowana jest w pozycji zobowiązania z tytułu leasingu.

**Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych (Nota 15)** 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. 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 Polnord S.A. 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

## **6. UJĘCIE AKTYWÓW POLNORD S.A. FINANSE SP. JAWNA**

W niniejszym sprawozdaniu finansowym ujęto aktywa finansowe przeniesione przez Polnord S.A. do Spółki Polnord S.A. Finanse Spółka Jawna. Aktywa te ujmowane są na bieżąco.

## **7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

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

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

### **7.1. 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. Przepisanie 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 spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody ze sprzedaży usług w ramach Grupy Kapitałowej, są to między innymi usługi organizacji, zarządzania, obsługa księgowa, usługi w zakresie realizacji i zarządzania procesem budowlanym, usługi w zakresie prowadzenia procesu sprzedaży. Przychody są rozpoznawane w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego tj. na koniec każdego kwartału.

### **7.2. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY**

Do kosztu własnego sprzedaży zalicza się:

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

- całość poniesionych w okresie sprawozdawczym kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

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

### **7.3. 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.

### **7.4. 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/spornych.

### **7.5. 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.

### **7.6. 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.

### **7.7. PODATEK**

Podatek dochodowy obejmuje podatek bieżący oraz odroczony.

#### **7.7.1. PODATEK BIEŻĄCY**

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

podatkowych za lata ubiegłe wynikające ze zmiany szacunku oraz zmianę stanu aktywa z tytułu podatku odroczonego oraz rezerwy na podatek odroczony rozliczaną z zyskiem lub stratą okresu.

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

#### **7.7.2. PODATEK ODRO CZONY**

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

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

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

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

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

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

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.

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

### 7.7.3. PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG

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

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

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

### 7.8. ZYSK (STRATA) NETTO NA AKCJE

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.

### 7.9. ZASADY WYCENY INWESTYCJI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH

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

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

Okresy ekonomicznej użyteczności środków trwałych kształtują się następująco:

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

Spółka nie amortyzuje wartości gruntów.

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

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

### 7.11. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość (grunt, budynek lub część budynku albo oba te elementy), własna lub leasingowana w leasingu traktowana jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymywana

w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości, względnie obie te korzyści, przy czym nieruchomości 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.

#### **7.12. AKTYWA NIEMATERIALNE**

Do aktywów niematerialnych Spółka zalicza możliwe do zidentyfikowania niepieniężne składniki aktywów, nie posiadające postaci fizycznej, takie jak nabyte, zaliczane do aktywów trwałych, prawa majątkowe nadające się do gospodarczego wykorzystania, 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.

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

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

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

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

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

#### **7.13. UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH**

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

#### **7.14. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE**

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

#### **7.15. 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.

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

#### **7.16. 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 7.1, z uwzględnieniem odpisu z tytułu utraty wartości. Pozostałe informacje dotyczące wyceny należności z tytułu dostaw i usług są zawarte w nocie 7.20 Aktywa finansowe.

#### **7.17. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNNE**

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 rozliczania uzasadniony jest charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

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

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

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

#### **7.19. 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 trwałych zaklasyfikowanego jako przeznaczonego do sprzedaży zakłada zamiar kierownictwa Spółki do dokonania transakcji zbycia w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

#### **7.20. 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. Spółka może jednak w momencie początkowego ujęcia dokonać nieodwołalnego wyboru odnośnie do określonych inwestycji w instrumenty kapitałowe, które w przeciwnym razie byłyby wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, aby ujmować późniejsze zmiany ich wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

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

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

1) Pożyczki udzielone to pożyczki udzielone przez spółkę spółkom zależnym, wspólnym przedsięwzięciom i spółkom stowarzyszonym. Model biznesowy zakłada utrzymywanie tych aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W zależności od charakteru pożyczek, stopnia finansowania pożyczkami spółek zależnych a także wyniku testu „SPPI” pożyczki klasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. W związku z tym, że pożyczki udzielane są wyżej wymienionych spółek nad którymi Spółka sprawuje kontrolę, współkontrolę lub ma znaczący wpływ, nie występuje tu istotne ryzyko kredytowe.

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

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

#### **7.21. UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW NIEFINANSOWYCH**

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

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

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

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

#### **7.22. 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.

### **7.23. KAPITAŁ WŁASNY**

Kapitał podstawowy w sprawozdaniu finansowym wykazuje się w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym Spółki. Szczegółowe informacje odnośnie pozostałych pozycji kapitałów znajdują się w notcie 21.

#### **7.23.1. DYWIDENDY**

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

### **7.24. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU**

Spółka 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 Spółki 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 Spółka 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.

### **7.25. 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.

### **7.26. REZERWY**

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

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

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

### **7.27. ODPRawy EMERYTALNE**

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

### **7.28. 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.

### **7.29. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW**

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

### **7.30. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

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

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

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

c) umów gwarancji finansowych.

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

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

### **7.31. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ**

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

### **7.32. RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

### **7.33. ZMIANY ZASTOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI**

Wpływ zmian MSSF na zasady rachunkowości zostały opisane w nocie 2.3 oraz 2.2.

## **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 odpisu na zapasach - Karuzela

Wprowadzono korektę in minus w łącznej kwocie 29,13 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 3: 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 Spółka rozpoznała zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego w kwocie 14,62 mln zł.

#### Korekta 4: Korekta błędu dotycząca spisania dróg

Grupa skorygowała wartość zapasów o 7,2 mln zł oraz nieruchomości inwestycyjne o 2,08 mln zł, w związku z przyporządkowaniem nakładów na drogi do poszczególnych inwestycji, które zostały już ujęte w wyniku finansowym.

#### Korekta 5: 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 6: Korekta błędów odpisu nakładów na zapas z tytułu KOWR

Korekta dotyczy kosztów wraz z odsetkami związanych z opłatami za wieczyste użytkowanie gruntów. Koszty te nie powinny być aktywowane na zapasach. Korekta na dzień 1 stycznia 2018 roku wyniosła 7,01 mln zł, a na dzień 31 grudnia 2018 roku 2,05 mln zł zmiana wartości wynika ze sprzedaży działek głównie do Spółek zależnych. Korekta dotyczy działek, na których nie było aktywnej działalności deweloperskiej.

#### Korekta 7: 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 9,89 mln zł oraz stratach możliwych do odliczenia w kwocie 3,87 mln zł.

#### Korekta 8: Odpis pożyczek Spółek zależnych

Spółka przeprowadziła analizę wypłacalności Spółek zależnych. W związku z przeprowadzoną analizą dokonano odwrócenia odpisu pożyczki udzielonej Spółce Wilanów Office Park – Budynek B1 Sp. z o.o. w kwocie 6,98 mln zł.

#### Korekta 9: Wyksięgowanie udziałów w związku z rozpoznaniem pożyczek stanowiących podstawę wyceny

W niniejszym sprawozdaniu finansowym ujęto aktywa finansowe przeniesione przez Polnord S.A. do Spółki Polnord S.A. Finanse Spółka Jawna. Spółka Polnord S.A. posiada udziały w Spółce Polnord S.A. Finanse Spółka Jawna w kwocie 354,29 mln zł oraz udziały w Spółce

Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Sp. jawna w kwocie 39,95 mln zł. Uprzednio prezentowano pozycję udziały i pozostałe zobowiązania, obecnie udziały eliminowane są z kapitałami.

Korekta 10 : Korekta prezentacyjna

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

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

## Aktywa

Stan na 01.01.2018	Korekta 1: Korekta błędów wynikająca z należności długoterminowych			Korekta 2 Korekta błędów odpisu na zapasach- Karuzela	Korekta 3 Korekta błędów dotycząca odroczonego podatku dochodowego	Korekta 4 Korekta błędów dotycząca spisania dróg	Korekta 5 Korekta błędów dotycząca nieruchomości inwestycyjnych w leasingu operacyjnym	Korekta 6 Korekta błędów odpisu nakładów na zapas z tytułu KOWR	Korekta 7 Korekta podatku odroczonego	Korekta 8 Odpis pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym	Korekta 9 Wyksięgowanie udziałów w związku z rozpoznanem pożyczek stanowiących podstawę wyceny	Korekta 10 Reklasyfikacja zaliczek na nieruchomości z zapasu na NI	Stan na 01.01.2018 przekształcone
	Korekta błędów wynikająca z ujęcia należności długoterminowych**	Wycofanie dyskonta od należności długoterminowych - MSSF 9	Wycofanie dyskonta należności długoterminowych za 2018 rok										
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1 170 063</b>	<b>(97 136)</b>	-	<b>5 524</b>	-	<b>(1 376)</b>	<b>92 449</b>	-	<b>(49 088)</b>	-	<b>(394 240)</b>	-	<b>726 197</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	2 640												2 640
Nieruchomości inwestycyjne	251 162			5 524		(1 376)	92 449						347 760
Aktywa niematerialne	368												368
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	485 189										(394 240)		90 949
Pożyczki udzielone	184 960												184 960
Należności długoterminowe	187 927	(97 136)											90 791
Pozostałe aktywa finansowe	34												34
Aktywa z tytułu podatku odroczonego*	57 783								(49 088)				8 695
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>494 575</b>	-	-	<b>(33 284)</b>	-	<b>(4 753)</b>	-	<b>(7 013)</b>	-	-	-	-	<b>449 525</b>
Zapasy	221 766			(33 284)		(4 753)		(7 013)					176 716
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	89 325												89 325
Pożyczki udzielone	136 178												136 178
Rozliczenia międzyokresowe	203												203
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38 422												38 422
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	8 681												8 681
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 664 638</b>	<b>(97 136)</b>	-	<b>(27 759)</b>	-	<b>(6 129)</b>	<b>92 449</b>	<b>(7 013)</b>	<b>(49 088)</b>	-	<b>(394 240)</b>	-	<b>1 175 722</b>

## Kapitał własny i zobowiązania

	Korekta błędu wynikająca z należności długoterminowych				Korekta 2	Korekta 3	Korekta 4	Korekta 5	Korekta 6	Korekta 6	Korekta 7	Korekta 8	Korekta 9	Stan na 01.01.2018
	Stan na 01.01.2018	Korekta błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych **	Wycofanie dyskonta od należności długoterminowych - MSSF 9	Wycofanie dyskonta należności długoterminowych za 2018 rok										
<b>Kapitał własny</b>	<b>722 544</b>	<b>(97 136)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(27 759)</b>	<b>(3 961)</b>	<b>(6 129)</b>	<b>-</b>	<b>(7 013)</b>	<b>(31 838)</b>	<b>-</b>	<b>(10 618)</b>	<b>-</b>	<b>538 090</b>
Kapitał podstawowy	65 386													65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	936 802													936 802
Pozostałe kapitały rezerwowe	217 618													217 618
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(513 398)	(97 136)			(27 759)	(3 961)	(6 129)		(7 013)	(31 838)		(10 618)		(697 852)
Wynik roku bieżącego	16 136													16 136
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>722 544</b>	<b>(97 136)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(27 759)</b>	<b>(3 961)</b>	<b>(6 129)</b>	<b>-</b>	<b>(7 013)</b>	<b>(31 838)</b>	<b>-</b>	<b>(10 618)</b>	<b>-</b>	<b>538 090</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>619 679</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87 068</b>	<b>-</b>	<b>(17 250)</b>	<b>-</b>	<b>(383 622)</b>	<b>-</b>	<b>305 875</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	-							87 068						87 068
Kredyty	39 969													39 969
Obligacje	177 864													177 864
Rezerwy	496													496
Pozostałe zobowiązania	384 100											(383 622)		478
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego*	17 250									(17 250)				-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>322 415</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 961</b>	<b>-</b>	<b>5 381</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>331 757</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	85 038													85 038
Zobowiązania z tytułu leasingu	-							61 162						61 162
Kredyty	27 071													27 071
Obligacje	108 547													108 547
Rezerwy	100 923					487		(55 781)						45 629
Zobowiązanie z tyt. podatku dochodowego	-					3 474								3 474
Zobowiązania z tytułu umów	590													590
Pozostałe zobowiązania finansowe	246													246
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>942 094</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 961</b>	<b>-</b>	<b>92 449</b>	<b>-</b>	<b>(17 250)</b>	<b>-</b>	<b>(383 622)</b>	<b>-</b>	<b>637 632</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>	<b>1 664 638</b>	<b>(97 136)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(27 759)</b>	<b>-</b>	<b>(6 129)</b>	<b>92 449</b>	<b>(7 013)</b>	<b>(49 088)</b>	<b>-</b>	<b>(394 240)</b>	<b>-</b>	<b>1 175 722</b>

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

**Aktywa**

Stan na 31.12.2018	Korekta błędu wynikająca z należności długoterminowych			Korekta 2 Korekta błędu odpisu na zapasach- Karuzela	Korekta 3 Korekta błędu dotycząca odroczonego podatku dochodowego	Korekta 4 Korekta błędu dotycząca spisanie dróg	Korekta 5 Korekta błędu dotycząca nieruchomości inwestycyjnych w leasingu operacyjnym	Korekta 6 Korekta błędu odpisu nakładów na zapas z tytułu KOWR	Korekta 6 Korekta podatku odroczonego	Korekta 7 Odpis pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym	Korekta 8 Wyksięgowanie udziałów w związku z rozpoznanem pożyczek stanowiących podstawę wyceny	Korekta 9 Reklasyfikacja zaliczek na nieruchomości z zapasu na NI	Stan na 31.12.2018 przeeksztalcone	
	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>1 088 659</b>	<b>(97 136)</b>	<b>29 374</b>	<b>765</b>	<b>5 524</b>	<b>-</b>	<b>(2 084)</b>	<b>68 804</b>	<b>-</b>	<b>(14 487)</b>	<b>-</b>	<b>(394 240)</b>	<b>5 188</b>	<b>690 367</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	2 108													2 108
Nieruchomości inwestycyjne	237 421				5 524		(2 084)	68 804					5 188	314 853
Aktywa niematerialne	456													456
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	469 506											(394 240)		75 266
Pożyczki udzielone	198 981													198 981
Należności długoterminowe	164 990	(97 136)	29 374	765										97 993
Pozostałe aktywa finansowe	34													34
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	15 163								(14 487)					676
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>354 472</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(34 649)</b>	<b>-</b>	<b>(7 200)</b>	<b>-</b>	<b>(2 048)</b>	<b>-</b>	<b>6 981</b>	<b>-</b>	<b>(5 188)</b>	<b>312 367</b>
Zapasy	178 291				(34 649)		(7 200)		(2 048)				(5 188)	129 205
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	102 197													102 197
Pożyczki udzielone	46 034									6 981				53 015
Rozliczenia międzyokresowe	460													460
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 878													11 878
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15 612													15 612
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 443 131</b>	<b>(97 136)</b>	<b>29 374</b>	<b>765</b>	<b>(29 125)</b>	<b>-</b>	<b>(9 284)</b>	<b>68 804</b>	<b>(2 048)</b>	<b>(14 487)</b>	<b>6 981</b>	<b>(394 240)</b>	<b>-</b>	<b>1 002 734</b>

## Kapitał własny i zobowiązania

	Korekta błędu wynikająca z należności długoterminowych				Korekta 2	Korekta 3	Korekta 4	Korekta 5	Korekta 6	Korekta 6	Korekta 7	Korekta 8	Korekta 9	Stan na 31.12.2018 przekształcone
	Stan na 31.12.2018	Korekta błędu wynikająca z ujęcia należności długoterminowych**	Wycofanie dyskonta od należności długoterminowych - MSSF 9	Wycofanie dyskonta należności długoterminowych za 2018 rok										
<b>Kapitał własny</b>	<b>600 822</b>	<b>(97 136)</b>	<b>29 374</b>	<b>765</b>	<b>(29 125)</b>	<b>(15 389)</b>	<b>(9 284)</b>	<b>-</b>	<b>(2 048)</b>	<b>(14 487)</b>	<b>6 981</b>	<b>(10 618)</b>	<b>-</b>	<b>459 854</b>
Kapitał podstawowy	65 386													65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	936 802													936 802
Pozostałe kapitały rezerwowe	217 618													217 618
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(526 637)	(97 136)	29 374		(27 759)	(3 961)	(6 129)		(7 013)	(31 836)		(10 618)		(681 715)
Wynik roku bieżącego	(92 347.00)			765	(1 366)	(11 428)	(3 156)		4 965	17 349	6 981			(78 237)
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>600 822</b>	<b>(97 136)</b>	<b>29 374</b>	<b>765</b>	<b>(29 125)</b>	<b>(15 389)</b>	<b>(9 284)</b>	<b>-</b>	<b>(2 048)</b>	<b>(14 487)</b>	<b>6 981</b>	<b>(10 618)</b>	<b>-</b>	<b>459 854</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>502 190</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64 800</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(383 622)</b>	<b>-</b>	<b>183 368</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	-							64 800						64 800
Kredyty	-													
Obligacje	117 684													117 684
Rezerwy	632													632
Pozostałe zobowiązania	383 874											(383 622)		252
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-													
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>340 119</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 389</b>	<b>-</b>	<b>4 004</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>359 512</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	82 283													82 283
Zobowiązania z tytułu leasingu	-							49 834						49 834
Kredyty	20 270													20 270
Obligacje	136 706													136 706
Rezerwy	100 376					765		(45 830)						55 311
Zobowiązanie z tyt. podatku dochodowego	-					14 624								14 624
Zobowiązania z tytułu umów	273													273
Pozostałe zobowiązania finansowe	211													211
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>842 309</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 389</b>	<b>-</b>	<b>68 804</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(383 622)</b>	<b>-</b>	<b>542 880</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>	<b>1 443 131</b>	<b>(97 136)</b>	<b>29 374</b>	<b>765</b>	<b>(29 125)</b>	<b>-</b>	<b>(9 284)</b>	<b>68 804</b>	<b>(2 048)</b>	<b>(14 487)</b>	<b>6 981</b>	<b>(394 240)</b>	<b>-</b>	<b>1 002 734</b>



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

	Za okres		Korekta błędów wynikająca z należności długoterminowych			Korekta 2	Korekta 3	Korekta 4	Korekta 5	Korekta 6	Korekta 6	Korekta 7	Korekta 8	Korekta 9	Stan na 31.12.2018
	od 01.01.2018	do 31.12.2018	Reklasyfikacja*	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Korekta błędów wynikająca z ujęcia należności długoterminowych**										
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>98 100</b>	<b>98 100</b>													<b>98 100</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i	52 995	52 995													52 995
Przychody ze sprzedaży usług	44 351	44 351													44 351
Przychody z wynajmu	754	754													754
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(49 983)</b>	<b>(49 983)</b>								<b>3 954</b>					<b>(46 029)</b>
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>48 117</b>	<b>48 117</b>								<b>3 954</b>					<b>52 071</b>
Koszty sprzedaży	(7 894)	(7 894)													(7 894)
Koszty ogólnego zarządu	(33 871)	(33 871)													(33 871)
Pozostałe przychody operacyjne	13 662	13 963	301							1 011					14 974
Pozostałe koszty operacyjne	(27 240)	(30 290)	(3 050)		765	(1 366)	(278)	(3 156)							(34 325)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	6 037	3 206	(2 831)												3 206
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>(1 189)</b>	<b>(6 769)</b>			<b>765</b>	<b>(1 366)</b>	<b>(278)</b>	<b>(3 156)</b>		<b>4 965</b>					<b>(5 839)</b>
Przychody finansowe	37 604	37 219	(385)									6 981			44 200
Koszty finansowe	(101 702)	(95 737)	5 965												(95 737)
<b>Zysk brutto</b>	<b>(65 287)</b>	<b>(65 287)</b>			<b>765</b>	<b>(1 366)</b>	<b>(278)</b>	<b>(3 156)</b>		<b>4 965</b>		<b>6 981</b>			<b>(57 376)</b>
Podatek dochodowy bieżący	(27 060)	(27 060)					(11 150)				17 349				(20 860)
<b>Zysk netto</b>	<b>(92 347)</b>	<b>(92 347)</b>			<b>765</b>	<b>(1 366)</b>	<b>(11 428)</b>	<b>(3 156)</b>		<b>4 965</b>	<b>17 349</b>	<b>6 981</b>			<b>(78 236)</b>

\*Zmiany przedstawione w tabeli poniżej

## Zmiana prezentacji w sprawozdaniu z zysków lub strat

	Rok zakończony 31 grudnia 2018r. (dane zatwierdzone)		Odsetki	Inne	Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	Rezerwy KOWR	Rok zakończony 31 grudnia 2018r. (dane przekształcone)
Pozostałe przychody operacyjne	13 662	-	(1 431)		2 831	(1 099)	13 963
Pozostałe koszty operacyjne	(27 240)	(4 620)	471		-	1 099	(30 290)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	6 037	-	-		(2 831)	-	3 206
Przychody finansowe	37 604	-	(385)		-	-	37 219
Koszty finansowe	(101 702)	4 620	1 345		-	-	(95 737)

## 9. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

## 10. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

W związku ze specyfiką działalności Spółki Polnord S.A. (działalność operacyjna prowadzona jest w spółkach zależnych), Spółka nie wyodrębnia oddzielnych segmentów operacyjnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Oddzielne informacje o segmentach operacyjnych są zaprezentowane dla Grupy Kapitałowej Polnord w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## 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	-	52 995
- przychody ze sprzedaży usług	22 133	44 351
<b>Przychody z tytułu umów razem</b>	<b>22 133</b>	<b>97 346</b>
Przychody z tytułu wynajmu	1 114	754
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>23 247</b>	<b>98 100</b>

\*dane przekształcone

Przychody z tytułu umów rozpoznawane są w momencie wyświadczenia usług i dostarczenia towarów.

### 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	(1 915)	(1 084)
Zużycie materiałów i energii	(646)	(674)
Usługi obce	(19 396)	(17 237)
Podatki i opłaty	(1 395)	(712)
Wynagrodzenia	(14 555)	(18 083)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(2 294)	(2 793)
Pozostałe koszty rodzajowe	(2 462)	(4 248)
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>(42 663)</b>	<b>(44 831)</b>
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	4 055	(7 020)
+ Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
+ Koszty sprzedaży	4 251	7 894
+ Koszty ogólnego zarządu	34 357	33 871
= <b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	-	-
+ Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	(46 029)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>(46 029)</b>

\*dane przekształcone

### 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)	-	4 769
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 562	-
Dyskonto należności długoterminowych (MSSF 9)	-	3 574
Prowizja od wierzytelności	-	3 377
Zwrot kosztów postępowań sądowych/spornych	1 121	326
Rozwiązanie pozostałych rezerw	297	1 100
Otrzymane odsetki od należności handlowych	104	38
Zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	123	-
Zysk ze zbycia/likwidacji środków trwałych/WNIP	224	-
Pozostałe	794	1 790
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>4 225</b>	<b>14 974</b>

\*dane przekształcone

#### SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY ULICY SENATORSKIEJ

W dniu 19.09.2019 zawarto umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Senatorskiej.

Spółka Polnord S.A. zawarła ze spółką 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 wynosiła 10,27 mln zł.

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019
Przychody netto ze sprzedaży	8 350
Wartość sprzedanych nieruchomości	(8 203)
Koszty transakcyjne	(58)
<b>Zysk na sprzedaży prezentowany w pozostałych przychodach operacyjnych</b>	<b>89</b>

#### SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY ULICY SIKORSKIEGO

W dniu 24.10.2019 zawarto umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Sikorskiego.

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 wynosiła 9,59 mln zł.

	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>

#### 11.4. 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)	969	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	5 577
Odszkodowania	-	750
Koszty postępowań sądowych/spornych	708	912
Pozostałe rezerwy	35	-
Odsetki od zobowiązań handlowych	12	242
Strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	4
Strata ze zbycia likwidacji środków trwałych/WNIP	-	3
Odpis aktualizujący należności**	40 972	20 759
Odpis pożyczki i należności KB-DOM	227	158
Opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości	33	904
Odpis na zapasach	11 081	4 522
Odsetki od zobowiązań z tytułu podatku dochodowego	948	278
Pozostałe	2 386	216
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>57 372</b>	<b>34 325</b>

\*dane przekształcone

\*\*odpis należności długoterminowych (10H)

#### 11.5. AKTUALIZACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

W 2019 roku wynik z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych wyniósł: (20,44 mln zł). Z kolei w 2018 roku 3,2 mln zł.

Na kwotę aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych w 2019 roku składa się głównie wycena w dół działek położonych w Warszawie w rejonie ulicy Potułały 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 15.

#### 11.6. WYNIK ZE ZBYCIA JEDNOSTKI ZALEŻNEJ

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

#### 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	17	112
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	26 477	27 774
Dywidendy	3 920	9 295
Odwrócenie aktualizacji wartości aktywów finansowych	7 487	6 981
Wpływ wyceny MSSF 9	832	-
Inne	18	38
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>38 751</b>	<b>44 200</b>

\*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	19 535	15 773
Odsetki od innych zobowiązań	-	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	26 249	78 958
Odsetki wynikające z MSSF 16	6 266	-
Umorzenie pożyczek	23 894	-
Inne	34	1 006
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>75 978</b>	<b>95 737</b>

\*dane przekształcone

### 11.9. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018
<b>Krótkoterminowe świadczenia pracownicze</b>		
Wynagrodzenia	14 555	18 083
Narzuty na wynagrodzenia	2 294	2 793
<b>Razem</b>	<b>16 849</b>	<b>20 876</b>

### 12. 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 możliwość do wyegzekwowania tytułu prawnego 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>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	-	(12 841)
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	(4 921)	(8 019)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(4 921)	(8 019)
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>(4 921)</b>	<b>(20 860)</b>

\*dane przekształcone

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

	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018*
<b>Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>(126 177)</b>	<b>(57 376)</b>
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce,	23 974	10 901
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	(7 511)	(2 601)
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	833	-
Nieujęte/spisane straty podatkowe	(2 657)	-
Pozycje, na których nie utworzono aktywa/spisanie aktywa	(15 679)	-
Realizacja / przeszacowanie dotyczące zwolnienia z ujęcia odroczonego podatku	(3 881)	11 149
Inne różnice przejściowe	-	(40 309)
<b>Podatek wykazywany w rachunku zysków i strat</b>	<b>(4 921)</b>	<b>(20 860)</b>
W tym:		
Odroczony podatek dochodowy	(4 921)	(8 019)
Bieżący podatek dochodowy	-	(12 841)

\*dane przekształcone

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

odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w krajach, w których działa jednostka, jest znacznie wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

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

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje 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 umożliwia polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

### Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego 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
Niezapłacone odsetki	3 143	1 923	5 066	868	5 934
<b>Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>14 692</b>	<b>3 126</b>	<b>17 818</b>	<b>(7 086)</b>	<b>10 732</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>					
Rezerwa na koszty	2 223	(1 000)	1 223	466	1 689
Rezerwa na sprawy sądowe z KOWR	17 955	(684)	17 271	(12 473)	4 798
Pozostałe	3 209	(3 209)	-	-	-
<b>Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>23 372</b>	<b>(4 893)</b>	<b>18 494</b>	<b>(12 007)</b>	<b>6 487</b>
<b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>8 695</b>	<b>(8 019)</b>	<b>676</b>	<b>(4 921)</b>	<b>(4 245)</b>

\*dane przekształcone

Prezentacja w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	Stan na 01.01.2018	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2019
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	8 695	676	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-	-	4 245
<b>Razem</b>	<b>8 695</b>	<b>676</b>	<b>(4 245)</b>

### 13. DYWIDENDY WYPŁACONE

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

## 14. 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>	<b>170</b>	<b>1 859</b>	<b>2 262</b>	<b>1 443</b>	<b>40</b>	<b>5 775</b>
Początkowe ujęcie MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r	7 413	-	-	-	-	7 413
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2019 po korektach</b>	<b>7 583</b>	<b>1 859</b>	<b>2 262</b>	<b>1 443</b>	<b>40</b>	<b>13 187</b>
<b>Zwiększenia stanu</b>	-	62	(49)	48	0	61
Zakup		80				80
Prawo do użytkowania (MSSF 16)						
Inne		(18)	(49)	48		(19)
<b>Zmniejszenie stanu</b>	170	227	523	479	40	1 439
Likwidacja	170	227	523	479	40	1 439
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2019</b>	<b>7 413</b>	<b>1 694</b>	<b>1 690</b>	<b>1 012</b>	<b>0</b>	<b>11 810</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2019</b>	<b>(121)</b>	<b>(1 533)</b>	<b>(1 174)</b>	<b>(839)</b>	<b>0</b>	<b>(3 667)</b>
<b>Zwiększenia stanu</b>	(1 279)	(193)	(297)	(111)	0	(1 880)
Amortyzacja za okres		(194)	(297)	(111)		(601)
Prawo do użytkowania (MSSF 16)	(1 279)					(1 279)
<b>Zmniejszenie stanu</b>	121	217	418	447	0	1 203
Likwidacja	121	217	418	447		1 203
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2019</b>	<b>(1 279)</b>	<b>(1 510)</b>	<b>(1 053)</b>	<b>(503)</b>		<b>(4 344)</b>
Odpisy aktualizujące 01.01.2019	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące 31.12.2019	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2019</b>	<b>49</b>	<b>326</b>	<b>1 089</b>	<b>604</b>	<b>40</b>	<b>2 108</b>
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2019</b>	<b>6 134</b>	<b>184</b>	<b>637</b>	<b>509</b>	<b>-</b>	<b>7 465</b>

\*Spółka wdrożyła MSSF 16 leasing od 1 stycznia 2019 roku. Wy wyniku zastosowania tego standardu na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznano w sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywo w postaci prawa do użytkowania powierzchni biurowych. Aktywo jest wykazane w 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>	<b>170</b>	<b>1 705</b>	<b>2 262</b>	<b>2 342</b>	<b>21</b>	<b>6 499</b>
<b>Zwiększenia stanu</b>	-	155	-	223	19	398
Zakup	-	155	-	223	19	398
Leasing	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenie stanu</b>	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	(1 122)	-	(1 122)
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2018</b>	<b>170</b>	<b>1 859</b>	<b>2 262</b>	<b>1 443</b>	<b>40</b>	<b>5 775</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2018</b>	<b>(85)</b>	<b>(1 302)</b>	<b>(766)</b>	<b>(1 706)</b>	<b>-</b>	<b>(3 860)</b>
<b>Zwiększenia stanu</b>	(35)	(231)	(408)	(246)	-	(921)
Amortyzacja za okres	(35)	(231)	(408)	(246)	-	(921)
Inne	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenie stanu</b>	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	1 113	-	1 113
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2018</b>	<b>(121)</b>	<b>(1 533)</b>	<b>(1 174)</b>	<b>(839)</b>	<b>-</b>	<b>(3 667)</b>
Odpisy aktualizujące 01.01.2018	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące 31.12.2018	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2018</b>	<b>84</b>	<b>403</b>	<b>1 496</b>	<b>636</b>	<b>21</b>	<b>2 640</b>
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2018</b>	<b>49</b>	<b>326</b>	<b>1 089</b>	<b>604</b>	<b>40</b>	<b>2 108</b>

\*dane przekształcone

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

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka nie zawarła istotnych transakcji nabycia lub sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych.

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

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

## 15. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	2019	2018*
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>314 853</b>	<b>347 760</b>
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	(2 554)	(11 646)
Nieruchomości przejęte przez Skarb Państwa	-	(29 655)
Zaliczka na nabycie nieruchomości	-	5 188
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat	(20 443)	3 206
<b>Stan na 31 grudnia</b>	<b>291 856</b>	<b>314 853</b>

\*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 poniesiona 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) w kwocie 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 Spółki stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy wynosiła 227 235 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku wycena nieruchomości inwestycyjnych została również skorygowana o rozpoznane zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 68,8 mln zł.



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

### 16.1. SZCZEGÓLWE INFORMACJE DOTYCZĄCE UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

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

Nazwa jednostki zależnej	Stan na 31.12.2019				Stan na 31.12.2018			
	Koszt	Odpis aktualizujący	Wycofanie wkładów	Wartość netto	Koszt	Odpis aktualizujący	Wartość netto	
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	53	-	-	53	53	-	53	
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park SK	100	(100)	-	-	100	-	100	
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	5 060	-	-	5 060	5 060	-	5 060	
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	5 000	-	-	5 000	5 000	-	5 000	
Polnord Warszawa – Żąbki Neptun Sp. z o.o.	52	-	-	52	52	-	52	
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	53	-	-	53	53	-	53	
Wilanów Office Park – Budynek B1 Sp. z o.o.	8 586	(8 586)	-	0	8 586	(8 586)	-	
Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o.	703	(703)	-	0	703	(703)	-	
Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	50	-	-	50	50	-	50	
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	5	-	-	5	5	-	5	
Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o.	6	-	-	6	6	-	6	
Stroj-Dom ZSA	20 545	(20 545)	-	0	20 545	(20 545)	-	
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	123 500	(75 901)	-	47 599	123 500	(77 463)	46 037	
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	84	-	-	84	84	-	84	
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. S.K.A	-	-	-	0	-	-	-	
Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	-	-	-	0	-	-	-	
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. S.K.A	-	-	-	0	-	-	-	
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	-	-	-	0	-	-	-	
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. S.K.A	-	-	-	0	-	-	-	
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	3	-	-	3	3	-	3	
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. S.K.A	18 745	-	(18 720)	25	18 745	-	18 745	
POLNORD GDAŃSK DOLNE MIASTO Sp. z o.o.	0	-	-	0	-	-	-	
POLNORD HAFFNERA 1 Sp. z o.o.	5	-	-	5	5	-	5	
POLNORD HAFFNERA 2 Sp. z o.o.	5	-	-	5	5	-	5	
POLNORD HAFFNERA 3 Sp. z o.o.	5	-	-	5	5	-	5	
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	-	-	-	0	-	-	-	
Polnord Construction Sp. z o.o.	6	-	-	6	6	-	6	
Zaokrąglenia do tys.	-	-	-	(2)	-	-	(3)	
<b>RAZEM</b>	<b>182 566</b>	<b>(105 735)</b>	<b>(18 720)</b>	<b>58 009</b>	<b>182 566</b>	<b>(107 297)</b>	<b>75 266</b>	

### 16.2. SZCZEGÓLWE INFORMACJE DOTYCZĄCE WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ I JEDNOSTEK STOWARZYSZONYCH

Na dzień 31.12.2019 r. Spółka posiada następujące udziały:

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

- **Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa)
- **Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK** (podst. działalność – PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; zarejstr. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa)

### Grupa Kapitałowa Fadesa

Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) Zarząd Polnord S.A. na dzień 31 grudnia 2019 przeprowadził analizę przesłanek trwałej utraty wartości i test na trwałą utratę wartości udziałów w inwestycji GK Fadesa poprzez porównanie wartości bilansowej aktywów do wartości godziwej.

Na podstawie tej analizy Zarząd podjął decyzję o aktualizacji wartości posiadanych udziałów i rozwiązaniu odpisu na kwotę 1 562 tys. zł. (w ujęciu rocznym). Po dokonaniu odpisu wartość posiadanych udziałów w GK Fadesa wynosi 47 599 tys. zł.

### Grupa Kapitałowa Korporacja Budowlana Dom

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

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

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.

Wspólne przedsięwzięcia – wybrane dane finansowe:

	2019			2018		
	Stacja Kazimierz III	Stacja Kazimierz III	Stacja Kazimierz I	Stacja Kazimierz III	Stacja Kazimierz III	Stacja Kazimierz I
	Sp. z o.o.	Sp. z o.o. Sp. K.	Sp. z o.o.	Sp. z o.o.	Sp. z o.o. Sp. K.	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 – wybrane 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 Innowa 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	915	1 245
Zobowiązania krótkoterminowe	32 474	59 808
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>31 296</b>	<b>42 254</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>2 255</b>	<b>1 669</b>
Podatek dochodowy	428	318
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>1 826</b>	<b>1 351</b>

## 17. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Aktywa niematerialne w okresie od 01.01.2019 do 31.12.2019	Patenty i licencje	Oprogramowanie	Inne	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2019</b>	<b>377</b>	<b>1 843</b>	<b>170</b>	<b>2 390</b>
Zwiększenia stanu	-	20	-	20
Zakup	-	20	-	20
Zmniejszenia stanu	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2019</b>	<b>378</b>	<b>1863</b>	<b>170</b>	<b>2410</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2019</b>	<b>(297)</b>	<b>(1 500)</b>	<b>(137)</b>	<b>(1 934)</b>
Zwiększenia stanu	(22)	(168)	(24)	(214)
Amortyzacja za okres	(22)	(168)	(24)	(214)
Inne	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu	-	-	-	-
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2019</b>	<b>(319)</b>	<b>(1668)</b>	<b>(161)</b>	<b>(2148)</b>
Odpisy aktualizujące 01.01.2019	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące 31.12.2019	-	-	-	-
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2019</b>	<b>79</b>	<b>344</b>	<b>33</b>	<b>456</b>
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2019</b>	<b>58</b>	<b>195</b>	<b>9</b>	<b>262</b>

Aktywa niematerialne w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018	Patenty i licencje	Oprogramowanie	Inne	Razem*
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2018</b>	<b>369</b>	<b>1 600</b>	<b>170</b>	<b>2 139</b>
Zwiększenia stanu	8	243	-	251
Zakup	8	243	-	251
Zmniejszenia stanu	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2018</b>	<b>377</b>	<b>1 843</b>	<b>170</b>	<b>2 390</b>
<b>Umorzenie na dzień 01.01.2018</b>	<b>(280)</b>	<b>(1 354)</b>	<b>(137)</b>	<b>(1 771)</b>
Zwiększenia stanu	(17)	(146)	-	(163)
Amortyzacja za okres	(17)	(146)	-	(163)
Inne	-	-	-	-
Zmniejszenia stanu	-	-	-	-
<b>Umorzenie na dzień 31.12.2018</b>	<b>(297)</b>	<b>(1 500)</b>	<b>(137)</b>	<b>(1 934)</b>
Odpisy aktualizujące 01.01.2018	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące 31.12.2018	-	-	-	-
<b>Wartość netto na dzień 01.01.2018</b>	<b>89</b>	<b>246</b>	<b>33</b>	<b>368</b>
<b>Wartość netto na dzień 31.12.2018</b>	<b>80</b>	<b>343</b>	<b>33</b>	<b>456</b>

\*dane przekształcone

Na dzień 31.12.2019 r.:

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

## 18. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy (sprawa 10H)*	55 257	94 984
Należności z tytułu sprzedaży udziałów o terminie płatności w 30.06.2020 r.	-	3 000
Kaucja długoterminowa z tyt. Najmu biura	1 241	-
Należności długoterminowe z tytułu sprzedaży działek	55 890	-
Pozostałe	-	9
<b>Należności długoterminowe razem</b>	<b>112 388</b>	<b>97 993</b>

\*Aktywa niefinansowe, pozostałe aktywa to aktywa finansowe

Szczegółowy opis sprawy sądowych nocie 33.

## 19. POŻYCZKI UDZIELONE

	2019	2018
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>251 996</b>	<b>321 138</b>
Udzielenie pożyczek	69 987	47 238
Splata kapitału	(108 319)	(76 550)
Naliczenie odsetek	26 374	26 904
Splata odsetek	-	(50)
Odpis i umorzenie pożyczki	(42 696)	(66 684)
<b>Stan na 31 grudnia</b>	<b>197 342</b>	<b>251 996</b>
Krótkoterminowe	174 444	53 015
Długoterminowe	22 898	198 981

Pożyczki udzielone dotyczą pożyczek udzielonych podmiotom będącym częścią jednostkom zależnym, współkontrolowanymi i stowarzyszonym. Oprocentowanie pożyczek jest stałe. Odpisy aktualizujące wartość pożyczek dotyczą spółki rosyjskiej oraz spółek polskich.

## 20. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Akcje/ Udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie	34	34
<b>Razem pozostałe aktywa finansowe</b>	<b>34</b>	<b>34</b>

## 21. ZAPASY

Zapasy brutto i odpis aktualizujący	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018*
<b>Materiały</b>	<b>-</b>	<b>16</b>
Wartość brutto	-	16
Odpis aktualizujący	-	-
<b>Towary</b>	<b>133 922</b>	<b>127 032</b>
Wartość brutto	145 002**	127 032
Odpis aktualizujący	(11 080)	-
<b>Zaliczki na dostawy – wartość brutto</b>	<b>2 157</b>	<b>2 157</b>
<b>Zapasy netto razem</b>	<b>136 079</b>	<b>129 205</b>

\*dane przekształcone

\*\* wzrost wyniku z ujęcia zobowiązania z tytułu leasingu 14,28 mln zł , reklasyfikacji drogi przy ulicy branickiego 3,48 mln zł

Zapasy stanowią głównie nieruchomości gruntowe.

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.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółkę są m.in. nieruchomości gruntowe.

Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym wynosi odpowiednio na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 19,05 mln zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła 33,6 mln zł.

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

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Należności handlowe	21 015	93 050
- należności od jednostek powiązanych	20 049	90 444
Należności z tytułu podatków	433	118
Pozostałe należności	10 276	9 029
Zaliczki na nabycie nieruchomości	1 100	-
<b>Razem</b>	<b>32 824</b>	<b>102 197</b>

Główną pozycją pozostałych należności są należności z tytułu 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>	37 099	109 174
Bieżące	10 767	82 758
Przeterminowane:		
Do 30 dni	132	759
Powyżej 30 dni do 60 dni	1 193	7 586
Powyżej 60 dni do 90 dni	78	364
Powyżej 90 dni do 180 dni	1 767	2 852
Powyżej 180 dni do 270 dni	517	1 485
Powyżej 270 dni do 360 dni	8 519	4 397
Powyżej 360 dni	14 126	8 973
<b>Należności z tytułu dostaw i usług brutto</b>	<b>37 099</b>	<b>109 174</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności handlowe	(16 084)	(16 124)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto</b>	<b>21 015</b>	<b>93 050</b>

Spółka utworzyła odpisy aktualizujące zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem spółki w oparciu o indywidualną analizę istotnych należności uwzględniając oczekiwaną stratę kredytową. W 2019 roku Spółka nie utworzyła istotnych odpisów na należności z tytułu dostaw i usług.

### 23. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Środki pieniężne w banku i w kasie	190	166
Lokaty krótkoterminowe	3 529	11 712
<b>Razem</b>	<b>3 719</b>	<b>11 878</b>

### 24. AKTYWA TRWAŁE ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

W 2019 dokonano sprzedaży nieruchomości przy ulicy Senatorskiej w Łodzi oraz przy ulicy Sikorskiego w Warszawie. Opis transakcji znajduje się w notcie 11.3.

	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Nieruchomości przy ulicy Sikorskiego w Warszawie	-	7 426
Nieruchomość przy ulicy Senatorskiej w Łodzi	-	8 186
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>15 612</b>

## 25. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE

### 25.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał zakładowy Polnord SA dzieli się na 32.693.127 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2 zł każda.

	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>

### WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 2 zł i zostały w pełni opłacone.

### PRAWA AKCJONARIUSZY

Akcje wszystkich serii są jednakowo uprzywilejowane co do dywidendy oraz zwrotu z kapitału.

### AKCJONARIAT

Skład Akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2019 roku \*

Akcyonariusze	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 akcyonariusze 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 Akcyonariuszy na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

W 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.

## 25.2. POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE

Pozostałe kapitały rezerwowe	2019	2018
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>217 618</b>	<b>217 618</b>
Inne całkowite dochody netto:	-	-
Pozostałe	-	-
<b>Stan na 31 grudnia</b>	<b>217 618</b>	<b>217 618</b>

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

W okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 roku jak również w okresie dwunastu miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018r. wartość pozycji Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej nie uległa zmianie.

## 26. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

Spółka wdrożyła MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku (patrz nota 2.3).

W wyniku zastosowania MSSF 16, w niniejszym 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>74 677</b>	49 834
Zobowiązania z tytułu praw do wieczystego użytkowania gruntów	73 398	49 834
Zobowiązania z tytułu Praw do użytkowania powierzchni biurowych	1 279	-
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa, * w tym:</b>	<b>69 747</b>	64 800
Zobowiązania z tytułu praw do wieczystego użytkowania gruntów	64 800	64 800
Zobowiązania z tytułu praw do użytkowania powierzchni biurowych	4 947	-
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu razem</b>	<b>144 424</b>	<b>114 634</b>

\*do 31 grudnia 2018 roku leasing finansowy

## 27. 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>20 270</b>	<b>67 040</b>
Zaciągnięcie (wpływ na konto bankowe)	9 730	40 493
Splata kapitału	-	(87 712)
Naliczone odsetki	1 562	449
Splata odsetek	(1 562)	-
<b>Stan na 31 grudnia</b>	<b>30 000</b>	<b>20 270</b>
w tym:		
- krótkoterminowe	30 000	20 270
- długoterminowe	-	-

Zmiana stanu obligacji	2019	2018
<b>Stan na 1 stycznia</b>	<b>254 390</b>	<b>286 411</b>
Zaciągnięcie (wpływ na konto bankowe)	-	75 820
Dyskonto, prowizje	1 870	-
Splata kapitału	(76 783)	(107 112)
Naliczone odsetki	14 437	16 241
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

Harmonogramem 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

### Kredyt Getin Noble Bank SA

W dniu 24 grudnia 2019 roku Spółka 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 nocie 34.3 zadłużenie brutto wskazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej sporządzonym na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosło 209,3 mln zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 285,3 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
		Wartość nominalna [mln zł]			2020	2021	
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 Spółka 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 Spółka 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 Spółka 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 r. do 31 grudnia 2019 roku Polnord S.A. dokonał wykupu następujących obligacji:

- w dniu 27.07.2019 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Credit Value (seria O) w kwocie 20,0 mln zł,
- w dniu 20.09.2019 r. Spółka 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, Spółka dokonała wykupu obligacji seria NS4 w kwocie 20,4 mln zł,
- w dniu 22.12.2019 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji seria NS5 w kwocie 20,0 mln zł,
- w dniu 30.12.2019 r., zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji seria NS6 w kwocie 6,8 mln zł.

Po dniu bilansowym Spółka dokonała wykupu poniższych serii obligacji:

- w dniu 19.02.2020 r., na podstawie zawartej umowy z SGB Bank, Spółka 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, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS7) w kwocie 14,7 mln zł.

## 28. REZERWY

	Rezerwa na odszkodowania, odprawy emerytalne, urlopy i podobne*	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Rezerwa na KOWR Należność główna	Rezerwa na KOWR odsetki	Razem
<b>Na dzień 31.12.2018</b>	<b>6 441</b>	<b>788</b>	<b>463</b>	<b>30 836</b>	<b>17 415</b>	<b>55 943</b>
Reklasyfikacja na leasing	-	-	-	(1 437)	(989)	(2 426)
<b>Na dzień 01.01.2019 po korekcie</b>	<b>6 441</b>	<b>788</b>	<b>463</b>	<b>29 399</b>	<b>16 426</b>	<b>53 517</b>
Utworzenie	2 684	948	1 032	-	969	5 633
Rozwiązanie	(1 554)	-	-	-	-	(1 554)
Wykorzystanie	(958)	-	-	-	-	(958)
<b>Na dzień 31.12.2019</b>	<b>6 613</b>	<b>1 736</b>	<b>1 495</b>	<b>29 399</b>	<b>17 395</b>	<b>56 638</b>
Krótkoterminowe	6 511	1 736	1 495	29 399	17 395	56 536
Długoterminowe	102	-	-	-	-	102

	Rezerwa na odszkodowania, odprawy emerytalne, urlopy i podobne*	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Rezerwa na KOWR należność główna	Rezerwa na KOWR odsetki	Razem**
<b>Na dzień 31.12.2017</b>	<b>496</b>	<b>601</b>	<b>1 959</b>	<b>23 165</b>	<b>19 904</b>	<b>46 125</b>
Utworzenie	5 945	278	-	-	-	6 223
Rozwiązanie	-	(91)	(1 496)	-	(4 769)	(6 356)
Reklasyfikacja na leasing	-	-	-	7 506	2 445	9 951
Reklasyfikacja odsetek KOWR	-	-	-	165	(165)	--
<b>Na dzień 31.12.2018</b>	<b>6 441</b>	<b>788</b>	<b>463</b>	<b>30 836</b>	<b>17 415</b>	<b>55 943</b>
Krótkoterminowe	5 809	788	463	30 836	17 415	55 311
Długoterminowe	632	-	-	-	-	632

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

\*\*dane przekształcone

### 28.1. 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 Spółka tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych. Kwotę tej rezerwy oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w poniższej tabeli.

	Stan na 31.12.2019	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 aktuarusza na dzień bilansowy do wyciszczenia kwoty zobowiązania:</b>		
Stopa dyskontowa (%)	6,25%	5.93%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	3,70%	3.50%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3.70%	3.50%

## 28.2. ŚWIADCZENIE Z TYTUŁU ROZWIĄZANIA STOSUNKU PRACY

W roku 2019 Spółka poniosła koszty z tytułu zwolnień grupowych w wysokości 1,07 mln zł. W 2018 roku Spółka nie poniosła kosztów z tytułu rozwiązania stosunku pracy.

## 28.3. REZERWY NA OPŁATY Z TYTUŁU PRAWA WIECZYSTEGO GRUNTÓW (PWUG)

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

W związku z wejściem w życie MSSF 16 oraz korektą błędu część rezerw została zreklasyfikowana do zobowiązań z tytułu leasingu, szczegółowe dane w nocie 2.3 oraz w nocie 8.

## 29. 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	7 348	7 347
Zobowiązania publiczno - prawne	212	437
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	12	2
Pozostałe zobowiązania*	72 265	74 497
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>79 837</b>	<b>82 283</b>

\*główną kwotą pozycji jest zobowiązanie wobec Spółki Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Sp. Jawna w kwocie 69,95 mln zł dotycząca sprawy 10H opisanej w nocie 33.3.1.

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.

## 30. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

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

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

## 31. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31.12.2018 r. w Spółce nie występują zobowiązania inwestycyjne.

## 32. KOREKTA RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

### 32.1. ZMIANA STANU ZAPASÓW

	2019	2018
Zmiana stanu w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(6 874)	47 511
Leasing	13 747	-
<b>Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>6 873</b>	<b>47 511</b>

### 32.2. ZMIANA STANU REZERW

	2019	2018
Zmiana stanu w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	695	9 818
Leasing	5 388	-
<b>Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>6 083</b>	<b>9 818</b>

### **33. SPRAWY SĄDOWE**

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

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

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.

Spółka domaga się wydania zastępczego oświadczenia woli oraz zapłaty na rzecz Polnord S.A. kwoty 57,3 mln zł brutto („Wynagrodzenie”). Na wysokość Wynagrodzenia składa się wartość urządzeń, z uwzględnieniem wszystkich kosztów budowy i pochodnych kosztów budowy (bez kosztów eksploatacyjnych) wydatkowanych w związku z prowadzeniem inwestycji, z zastosowaniem waloryzacji w oparciu o wskaźniki stosowane w budownictwie.

Podstawą prawną złożonego pozwu są przepisy: art. 49 § 2 k.c. oraz art. 31 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków („Ustawa”).

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

Powyżej opisana sprawa prezentowana jest w nocie 34 Aktywa warunkowe.

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

W dniu 25.04.2012 r. Spółka złożyła pozew przeciwko MPWiK w m.st. Warszawie o zapłatę kwoty 11,8 mln zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów.

Pozew dotyczy jednego z wielu roszczeń związanych z wybudowaniem urządzeń wodno-kanalizacyjnych (wodociągi, kanalizacja ściekowa, kanalizacja deszczowa), które powinny być przejęte na własność przez MPWiK.

Ponadto Polnord 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 Spółka złożyła apelację zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo. Pozwany złożył apelację od wyroku w części zasądzonej wynagrodzenie za używanie przez MPWiK tych urządzeń, które zostały przekazane MPWiK w terminie krótszym niż 3 lata przed złożeniem pozwu, to znaczy po dniu 25.04.2009 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, Spółka 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 prezentowana jest w nocie 34 Aktywa warunkowe.

##### **33.1.3. 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 Medcover, 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.

Spółka nie rozpoznała roszczeń z tego tytułu w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

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

#### **33.2.1. 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 Spółce 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. Spółka złożyła zawiązanie do próby ugodowej, do której jednak nie doszło.

16.09.2013 r. Polnord S.A. wniósł pozew, w którym domaga się odszkodowania w wysokości 123 mln zł, co w toku postępowania zostało skorygowane na podstawie opinii powołanego przez sąd biegłego na kwotę 27 mln zł (wyliczone na dzień 30.06.2013 r.) – jednakże przed pierwszą rozprawą Spółka cofnęła pozew przeciwko Miastu ze względu, iż już po wniesieniu pozwu zapadł wyrok Sądu Najwyższego, w którym wskazano, że odpowiedzialność za niezgodne z prawem decyzje ponosi tylko ten organ, który wydaje decyzje ostateczną, a więc organ drugiej instancji. Z uwagi na charakter roszczenia powyższa kwota ulega zwiększeniu o wartość naliczanych odsetek.

Zainicjowanie postępowania sądowego, związane jest z dochodzeniem przez Spółkę roszczeń związanych z rażącą i ewidentną zwłoką Miasta w ustalaniu i wypłacie odszkodowań. Spółka jest przekonana o zasadności swoich żądań i zmierza do możliwie szybkiego ich zaspokojenia. Spółka wielokrotnie podejmowała próby porozumienia z Miastem, które jednak nie przyniosły zadowalających rezultatów. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego, który wyliczył szkodę (z uwzględnieniem hipotetycznych lokat bankowych) na kwotę ok. 10,5 mln. Zł. Sąd postanowieniem z dnia 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 prezentowana jest w nocie 34 Aktywa warunkowe.

### **33.3. SPRAWY SĄDOWE Z MIASTEM ST. WARSZAWA**

#### **33.3.1. 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 Spółkę. 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:

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

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

W związku z otrzymaniem przez Surplus Sp. z o.o. SKA pisma z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, w którym odmówiono podjęcia rokowań na podstawie wniosku Surplus Sp. z o.o. SKA z dnia 28.06.2013 roku, w dniu 19.09.2013 r. Surplus Sp. z o.o. SKA wniosła do Prezydenta m.st. Warszawy Wniosek o wydanie decyzji o przyznaniu odszkodowania z tytułu wygaśnięcia praw użytkowania wieczystego. W dniu 31.12.2013 roku Surplus Sp. z o.o. SKA sprzedała powyższą wierzytelność wobec Miasta do spółki 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (zależnej w 100% od Polnord 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 Naczelny Sąd Administracyjny 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 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 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 18 Należności długoterminowe i w nocie 34 Aktywa warunkowe, w pozycji „Odszkodowania za działki 10 H”

### **33.4. SPRAWY SĄDOWE Z KRAJOWYM OŚRODKIEM WSPARCIA ROLNICTWA**

#### **33.4.1. SPÓR Z KRAJOWYM OŚRODKIEM WSPARCIA ROLNICTWA – KOWR (NASTĘPNA PRAWNY ANR) O ZAPŁATĘ PODWYŻSZONEJ OPŁATY ROCZNEJ Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO**

Spółka jak i 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 28 Rezerwy.

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

### 34. AKTYWA WARUNKOWE

	Nota	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy (10 H)	33.3.1.	29 524	-
Roszczenia deliktowe	33.2.1.	27 084	27 084
Postępowanie przeciwko Skarbowi Państwa		7 610	7 517
Postępowanie przeciwko MPWiK	33.1.1. 33.1.2.	52 266	51 701
<b>Aktywa warunkowe razem</b>		<b>116 484</b>	<b>86 302</b>

Szczegółowy opis roszczeń zamieszczono w nocie 33.

### 35. GWARANCJE I PORĘCZENIA

W 2019 roku Spółka Polnord nie udzieliła oraz nie otrzymała żadnych gwarancji.

### 36. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

	Sprzedaż		Zakupy	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Jednostki zależne	88 825	149 166	21 424	6 202
Podmioty Stowarzyszone	4 418	12 468	-	-
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	230	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>93 473</b>	<b>161 634</b>	<b>21 424</b>	<b>6 202</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
Jednostki zależne	75 491	88 403	69 950	70 162
Podmioty Stowarzyszone	-	1 422	-	-
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	179	-	2 670	-
<b>Razem</b>	<b>76 118</b>	<b>89 825</b>	<b>72 620</b>	<b>70 162</b>

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

#### 36.1. PODMIOT O ZNACZĄCYM WPLYWIE NA SPÓŁKĘ

Na dzień 31 grudnia 2019 roku akcjonariusz posiadający największą liczbę akcji przekroczył 10% w kapitale zakładowym Spółki i ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu. Szczegóły dotyczące akcjonariatu Spółki znajdują się w Nocie 25.

#### 36.2. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

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

### 36.3. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

W 2019 i 2018 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu Spółki.

### 36.4. INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

W 2019 i 2018 roku nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu Spółki.

### 36.5. WYNAGRODZENIE ORGANÓW SPÓŁKI

Wynagrodzenie Organów Spółki :

	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>

## 37. INSTRUMENTY FINANSOWE

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	32 824	-	-	32 824
Należności długoterminowe	55 890	-	-	55 890
Udzielone pożyczki	197 342	-	-	197 342
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 719	-	-	3 719
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>289 775</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>289 809</b>
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	209 132	209 132
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	79 837	79 837
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	144 424	144 424
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>433 393</b>	<b>433 393</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	102 197	-	-	102 197
Udzielone pożyczki	251 996	-	-	251 996
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 878	-	-	11 878
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>366 071</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>366 105</b>
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	274 660	274 660
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	82 283	82 283
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-	114 634	114 634
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>471 577</b>	<b>471 577</b>

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Spółka nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 31 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.



### 38. HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

Poziomy hierarchii wartości godziwej dotyczą tylko nieruchomości inwestycyjnych opisanych w nocie 15.

Klasy instrumentów finansowych	Stan na 31.12.2019			Stan na 31.12.2018		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Nieruchomości inwestycyjne*	-	-	223 052	-	-	246 049
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-	15 612

\*wartość nieruchomości inwestycyjnych w niniejszej tabeli nie zawiera leasingu

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.

### 39. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

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

Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka.

#### 33.3. RYZYKO KREDYTOWE

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

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

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

Generalnie Spółka nie zabezpiecza należności z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych. Spółka w roku 2019 i 2018 dokonała analizy możliwości spłat tych należności przez pożyczkobiorców i na tej podstawie dokonała dodatkowego odpisu aktualizującego wartość pożyczek od spółki KB DOM. W konsekwencji pożyczka udzielona KB DOM S.A w 2018 roku została zabezpieczona zastawem na akcjach KB DOM Sp. z o.o. Na pożyczkę udzieloną spółce KB DOM w 2019 roku Spółka nie dokonała odpisu aktualizującego.

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

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

<b>Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe</b>	<b>Stan na 31.12.2019</b>	<b>Stan na 31.12.2018</b>
Udzielone pożyczki	197 342	245 015
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 719	11 878
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności	32 824	102 197
Należności długoterminowe	55 890	-
<b>Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe</b>	<b>289 775</b>	<b>359 090</b>

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

Większość transakcji sprzedaży oraz salda należności handlowych dotyczy podmiotów powiązanych w Grupie Kapitałowej Polnord. Informacja o transakcjach z jednostkami powiązаныmi została przedstawiona w nocie nr 36 niniejszego sprawozdania finansowego. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.

#### **33.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ**

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

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

#### **33.5. RYZYKO KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI**

Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności.

#### **33.6. RYZYKO RYNKOWE**

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

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

- ryzyko stopy procentowej;
- ryzyko walutowe;

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

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

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

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

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

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

### 33.7. RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

Spółka posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Spółka posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych nie stosowano zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2019 r. uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące. Oprocentowanie kredytów i obligacji zamieszczono w nocie 27.

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

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

#### RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ – ANALIZA WRAŻLIWOŚCI

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

#### Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej na 31.12.2019

Wyszczególnienie [tys. zł]	31.12.2019	WIBOR	
	Wartość bilansowa PLN	WIBOR + 50 pb	WIBOR -50 pb
Pożyczki udzielone	197 342	1 004	(1 004)
Wyemitowane obligacje	(179 132)	(896)	896
Kredyty	(30 000)	(150)	150
<b>Zmiana zysku brutto</b>	<b>(8 071)</b>	<b>(42)</b>	<b>42</b>

### 33.8. RYZYKO WALUTOWE

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

### 33.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM

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

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

Struktura kapitałowa Spółki obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty (opisane w nocie nr 27), obligacje, pożyczki, środki pieniężne i ich ekwiwalenty (opisane w nocie 23) oraz kapitał, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe, zysk zatrzymany (opisane w nocie 25).

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

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
Oprocentowane kredyty i obligacje	209 132	274 660
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	79 837	82 281
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	(3 719)	(11 878)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>285 250</b>	<b>345 063</b>
Kapitał własny	328 755	459 854
<b>Kapitał i zadłużenie netto</b>	<b>614 005</b>	<b>804 917</b>
<b>Wskaźnik dźwigni (%)</b>	<b>46,46%</b>	<b>42,87%</b>

### 34. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

W roku 2019 oraz w 2018 roku nie zawarto transakcji obligujących do stosowania rachunkowości zabezpieczeń.

### 35. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Dywidenda za rok 2019 oraz 2018 nie została uchwalona i nie była wypłacona.

### 36. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

W dniu 12 grudnia 2018 r. 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, jako podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za 2019 roku i 2020 roku.

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 jednostkowego sprawozdania finansowego oraz przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego wynosi zgodnie z umową 380 tys. zł netto. Grupa nie korzystała z innych usług KPMG.

### 37. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W Spółce zatrudnienie 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>

### 38. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu 31.12.2019 r. do dnia publikacji niniejszego go sprawozdania miały miejsce następujące zdarzenia:

- Złożenie w dniu **20 stycznia 2020 r.** 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 wnosi 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, pozw 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 r. 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 2020r.** 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 oświadczenia woli wraz z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia niepieniężnego.
- w dniu **29 stycznia 2020 r.** Sąd Okręgowy w Warszawie zarządził zwrot pozwu złożonego przez Ashbridge W konsekwencji wspomniany powyżej pozew uważa się za niewniesiony.
- w dniu **24 stycznia 2020 r.** CORDIA International Ingatlanfejlesztő 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 r** 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 zarejestrowała 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 r.** wpłynęło zawiadomienie od akcjonariusza CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság o nabyciu akcji Spółki i przekroczeniu 50% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- W dniu **19 lutego 2020 r.** rezygnację z Rady Nadzorczej Spółki złożył Pan Konrad Milczarski.
- W dniu **19 lutego 2020 r.** Spółka dokonała wykupu Obligacji serii D o wartości nominalnej 30.000.000 zł. W ramach umowy zawartej z SGB Bank Spółka 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 lutego 2020 r.** Spółka 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 lutego 2020 r.**, zgodnie z terminem zapadalności, Spółka dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS7) w kwocie 14,7 mln zł.
- **6 marca 2020 r.** Zarząd Spółki w związku z żądaniem akcjonariusza Spółki - CORDIA International Ingatlanfejlesztő 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 notcie nr 3 Kontynuacja Działalności.

Podpis wszystkich Członków Zarządu:

Prezes Zarządu

Marcin Gomoła

Podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym

Członek Zarządu

Marcin Mosz

Podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym

Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie sprawozdanie finansowego

Główny Księgowy

Magdalena Kluziak

Podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym

Warszawa, 8 kwietnia 2020r.