



GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2020 ROK

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

WARSZAWA, 30 KWIETNIA 2021 R.

WYBRANE DANE FINANSOWE

		w tys. PLN		w tys. EUR	
		Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 <i>(dane przekształcone)</i>	Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 <i>(dane przekształcone)</i>
I	Przychody ze sprzedaży	271 742	154 918	60 735	36 012
II	Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	35 583	23 688	7 953	5 507
III	Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej	(43 030)	(98 898)	(9 617)	(22 990)
IV	Zysk/(strata) brutto	(56 713)	(94 513)	(12 676)	(21 971)
V	Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	(66 730)	(100 858)	(14 914)	(23 446)
VI	Zysk/(strata) netto	(66 730)	(122 195)	(14 914)	(28 406)
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	70 250	(25 959)	15 701	(6 034)
VIII	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 935	145 878	1 550	33 911
IX	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	12 970	(143 603)	2 899	(33 382)
X	Przepływy pieniężne netto razem	90 155	(23 684)	20 150	(5 506)
		Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019 <i>(dane przekształcone)</i>	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019 <i>(dane przekształcone)</i>
XI	Aktywa trwałe	449 932	484 726	97 498	113 826
XII	Aktywa obrotowe	435 135	557 080	94 291	130 816
XIII	Aktywa razem	885 067	1 041 806	191 789	244 642
XIV	Zobowiązania długoterminowe	89 019	164 615	19 290	38 656
XV	Zobowiązania krótkoterminowe	354 880	503 767	76 900	118 297
XVI	Kapitał własny	441 168	373 424	95 599	87 689

Powyższe dane finansowe za okres 12 miesięcy 2020 i 2019 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje sprawozdania z 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 2020 roku – 4,4742 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku – 4,3018 EUR/PLN;
- pozycje aktywów oraz zobowiązań i kapitałów własnych razem – według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2020 roku – 4,6148 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2019 – 4,2585 EUR/PLN.

Spis treści

I.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
II.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
III.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
IV.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
V.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	8
1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY POLNORD	8
2.	INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
3.	ZMIANY DO WCZEŚNIEJ ZARAPORTOWANYCH DANYCH	13
4.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ	21
5.	WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	23
6.	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	23
7.	ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	25
8.	ZMIANY ZASTOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	35
9.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	35
10.	INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	35
11.	PRZYCHODY I KOSZTY	36
12.	KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	37
13.	UDZIAŁ W ZYSKU JEDNOSTKI WYCENIANEJ METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	38
14.	DYWIDENDY WYPŁACONE	38
15.	PODATEK DOCHODOWY	38
16.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	40
17.	ISTOTNE TRANSAKcje NABYCIA I SPRZEDAŻY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	41
18.	ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	41
19.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	41
20.	ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH I NIEFINANSOWYCH INNYCH NIŻ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, ZAPASY I NALEŻNOŚCI.	42
21.	INWESTYCJE WE WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	42
22.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	43
23.	AKTYWO I REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO	44
24.	ZAPASY	45
25.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	45
26.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY ORAZ ŚRODKI PIENIĘŻNE NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH	46
27.	KAPITAŁ WŁASNY	46
28.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	47
29.	OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE	47
30.	UMOWNE TERMINY WYMAGALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ	49
31.	REZERWY	49
32.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)	50
33.	MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS	51
34.	ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	51
35.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW	51
36.	UZGODNIENIE ZMIAN KAPITAŁU OBROTOWEGO DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	51
37.	SPRAWY SĄDOWE	52
38.	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	57
39.	AKTYWA WARUNKOWE	58
40.	GWARANCJE I PORĘCZENIA	58
41.	INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	58
42.	INSTRUMENTY FINANSOWE	59
43.	CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	60
44.	RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ	63
45.	RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM	63
46.	STRUKTURA ZATRUDNIENIA	64
47.	WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA	64
48.	WYNAGRODZENIE AUDYTORA	64
49.	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	64

I. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 <i>badane</i>	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 <i>(dane przekształcone)*</i>
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	11.1	271 742	154 918
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		271 001	152 199
Przychody ze sprzedaży usług		403	1 795
Przychody z wynajmu		338	924
Koszt własny sprzedaży	11.2	(236 159)	(131 230)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży		35 583	23 688
Koszty sprzedaży		(2 884)	(4 776)
Koszty ogólnego zarządu		(23 479)	(36 800)
Pozostałe przychody operacyjne	11.3	26 788	7 152
Pozostałe koszty operacyjne	11.4	(51 732)	(67 719)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	11.5	(27 306)	(20 443)
Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej		(43 030)	(98 898)
Przychody finansowe	11.6	3 731	2 379
Koszty finansowe	11.7	(11 999)	(17 036)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	13	(5 415)	19 042
Zysk/(strata) brutto		(56 713)	(94 513)
Podatek dochodowy	15	(10 017)	(6 345)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej		(66 730)	(100 858)
Zysk/(strata) z działalności zaniechanej (przypadający na akcjonariuszy Jednostki dominującej)	38	-	(21 337)
Zysk/(strata) netto		(66 730)	(122 195)
Inne całkowite dochody:			
Zysk/(strata) netto		(66 730)	(122 195)
Inne całkowite dochody:		-	-
Łączne całkowite dochody:		(66 730)	(122 195)
Zysk netto przypadający na:			
Akcjonariuszy Jednostki dominującej		(66 387)	(121 548)
Udziały niekontrolujące		(343)	(647)
Całkowite dochody netto przypadające na:			
Akcjonariuszy Jednostki dominującej		(66 387)	(121 548)
Udziały niekontrolujące		(343)	(647)
Zysk/(strata) netto i rozwodniony zysk/(strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom Jednostki dominującej (w PLN na akcję)	27.1	(0,74)	(3,72)

*dane przekształcone w nocie 3

Noty przedstawione na stronach 8-66 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na 31.12.2020 <i>badane</i>	Stan na 31.12.2019 <i>dane przekształcone*</i>	Stan na 01.01.2019 <i>dane przekształcone*</i>
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	16	23 300	25 123	21 365
Nieruchomości inwestycyjne	19	264 223	293 388	316 869
Wartości niematerialne		166	299	489
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	21	61 874	60 915	64 518
Wartość firmy		16	16	16
Należności długoterminowe	22	94 188	91 282	123 572
Pożyczki udzielone		27	140	3 737
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	23	6 104	13 417	12 983
Pozostałe aktywa finansowe		34	146	38
Aktywa obrotowe				
Zapasy	24	279 298	474 887	435 236
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	25	35 499	44 933	53 493
Pożyczki udzielone		-	86	525
Należności z tytułu podatku dochodowego		308	24	161
Rozliczenia międzyokresowe		1 060	368	524
Środki pieniężne na otwartych rachunkach powierniczych	26	4 402	12 369	29 469
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	114 568	24 413	48 097
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	158 195
AKTYWA RAZEM		885 067	1 041 806	1 269 287

*dane przekształcone w nocie 3

	Nota	Stan na 31.12.2020 <i>badane</i>	Stan na 31.12.2019 <i>dane przekształcone*</i>	Stan na 01.01.2019 <i>dane przekształcone*</i>
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Jednostki dominującej				
	27	441 656	373 569	495 117
Kapitał podstawowy		195 086	65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		941 609	936 835	936 835
Pozostałe kapitały rezerwowe		187 870	204 772	204 772
Zyski zatrzymane/(niepokryte straty)		(882 909)	(833 424)	(711 876)
Kapitał własny przypadający udziałom niekontrolującym				
		(488)	(145)	502
Kapitał własny razem		441 168	373 424	495 619
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu leasingu	28	70 164	69 839	65 004
Obligacje	29	-	76 750	117 684
Rezerwy	31	10 638	12 072	5 916
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	23	6 241	4 193	3 799
Pozostałe zobowiązania		1 813	1 761	2 026
Pozostałe zobowiązania finansowe		163	-	632
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32	38 338	58 954	68 377
Zobowiązania z tytułu leasingu	28	100 181	102 952	113 750
Kredyty	29	9 775	39 775	85 817
Obligacje	29	99 220	102 382	136 706
Rezerwy	31	63 744	80 094	70 568
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 140	-	-
Zobowiązania z tytułu umów	35	29 235	114 686	101 870
Otrzymane dywidendy zaliczkowe		10 792	2 500	-
Pozostałe zobowiązania		2 176	1 900	930
Pozostałe zobowiązania finansowe		279	524	589
Zobowiązania razem		443 899	668 382	773 668
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		885 067	1 041 806	1 269 287

*dane przekształcone w nocie 3

Noty przedstawione na stronach 8-66 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 <i>badane</i>	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 <i>dane przekształcone*</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto**	(56 713)	(115 850)
Korekty o pozycje:		
Udział w zysku/(stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności	5 415	(16 489)
Amortyzacja	1 618	3 192
Odpisy aktualizujące należności	-	-
Odsetki i dywidendy, netto	12 813	25 735
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych	27 306	40 926
Podatek dochodowy zapłacony	252	(6 248)
Pozostałe	453	(755)
Zmiany w kapitale obrotowym		
Zmiana stanu należności	36.1 6 434	54 956
Zmiana stanu zapasów	36.3 188 483	(40 171)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych	7 967	17 100
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(105 678)	3 538
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(692)	156
Zmiana stanu rezerw	36.2 (17 408)	7 951
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	70 250	(25 959)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływ ze sprzedaży nieruchomości	-	116 346
Dywidendy otrzymane	11 380	6 420
Spłata pożyczek	199	23 076
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	163	163
Sprzedaż aktywów niefinansowych	1 522	-
Sprzedaż udziałów	3 313	-
Udzielenie pożyczek	-	(127)
Wydatki – inwestycje długoterminowe	(9 642)	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 935	145 878
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	-	9 730
Wpływ z tytułu emisji akcji	137 483	-
Koszt emisji akcji	(3 007)	-
Odsetki od leasingu	(1 827)	(1 983)
Spłata kredytów	(30 000)	(55 772)
Wykup obligacji	(80 701)	(76 783)
Odsetki zapłacone od obligacji	(7 571)	(14 782)
Odsetki zapłacone od kredytów	(217)	(2 823)
Spłata odsetek leasingowych - najem biurowca	(1 190)	(1 190)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	12 970	(143 603)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	90 155	(23 684)
Środki pieniężne na początek okresu	24 413	48 097
Środki pieniężne na koniec okresu	114 568	24 413

*dane przekształcone w notcie 3

**strata brutto za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 jest to strata brutto łącznie na działalności kontynuowanej i zaniechanej

Noty przedstawione na stronach 8-66 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał własny akcjonariuszy Jednostki dominującej					Kapitał własny	Kapitał własny przypadający udziałom niekontrolującym	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane / (niepokryte straty)				
Na dzień 01.01.2020	65 386	936 835	204 772	(833 424)	373 569		(145)	373 424
Zysk/(strata) netto	-	-	-	(66 387)	(66 387)		(343)	(66 730)
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	(66 387)	(66 387)		(343)	(66 730)
Emisja akcji	129 700	7 782	-	-	137 482		-	137 482
Koszty emisji akcji	-	(3 008)	-	-	(3 008)		-	(3 008)
Pokrycie zysków/(strat) z lat ubiegłych	-	-	(16 902)	16 902	-		-	-
Na dzień 31.12.2020 <i>(badane)</i>	195 086	941 609	187 870	(882 909)	441 656		(488)	441 168

	Kapitał własny akcjonariuszy Jednostki dominującej					Kapitał własny	Kapitał własny przypadający udziałom niekontrolującym	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane / (niepokryte straty)				
Na dzień 01.01.2019	65 386	936 835	204 772	(720 570)	486 423		-	486 423
Zmiana polityki rachunkowości	-	-	-	72	72			72
Konsolidacja GK KB DOM	-	-	-	8 622	8 622		502	9 124
Na dzień 01.01.2019 <i>(dane przekształcone)</i>	65 386	936 835	204 772	(711 876)	495 117		502	495 619
Zysk/(strata) netto <i>(dane przekształcone)</i>	-	-	-	(121 548)	(121 548)		(647)	(122 195)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-		-	-
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	(121 548)	(121 548)		(647)	(122 195)
Na dzień 31.12.2019 <i>(dane przekształcone)</i>	65 386	936 835	204 772	(833 424)	373 569		(145)	373 424

Noty przedstawione na stronach 8-66 stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego

V. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY POLNORD

1.1. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

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

Podstawowe dane Jednostki dominującej – Polnord S.A. zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

Pełna nazwa (firma)	POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba	02-972, Warszawa, ul. Adama Branickiego 15
KRS	0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP	583-000-67-67
Numer Identyfikacji REGON	000742457
Zarejestrowany kapitał zakładowy	195.086.254 zł (w pełni opłacony)
PKD	6810 Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Strona www	www.polnord.pl
Relacje inwestorskie	ir@polnord.pl

1.2. ZARZĄD POLNORD

Skład Zarządu Jednostki dominującej na dzień 31.12.2020 r. przedstawiał się następująco:



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

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. nastąpiły następujące zmiany w Zarządzie Jednostki dominującej:

- W dniu 24.04.2020 r. Pan Marcin Mosz złożył rezygnację z funkcji członka Zarządu Jednostki dominującej.
- W dniu 24.04.2020 r. Rada Nadzorcza Jednostki dominującej powołała do Zarządu obecnej kadencji Pana Michała Melaniuka, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu oraz Pana Tomasza Łapińskiego, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Zarządu.
- W dniu 24.04.2020 r. Rada Nadzorcza odwołała Pana Marcina Gomołę z funkcji Prezesa Zarządu i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu.
- W dniu 01.07.2020 r. rezygnację z funkcji członka Zarządu złożył Pan Tomasz Łapiński.

- W dniu 01.07.2020 r. Rada Nadzorcza Jednostki dominującej powołała do Zarządu na nową trzy letnią kadencję Pana Michała Melaniuka, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu oraz Pana Pétera Bódis i Pana Marcina Gomołę powierzając im pełnienie funkcji członków Zarządu.

Życiorysy Członków Zarządu znajdują się na stronie internetowej Jednostki dominującej.

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

1.3. RADA NADZORCZA

Na dzień 31.12.2020 r. w skład Rady Nadzorczej Jednostki dominującej wchodziły następujące osoby:



Zgodnie ze Statutem Jednostki dominującej, Rada Nadzorcza składa się z 5 albo 7 osób, których wspólna kadencja trwa trzy lata.

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej:

- w dniu 19.02.2020 r. rezygnację z Rady Nadzorczej złożył Pan Konrad Milczarski.
- w dniu 09.04.2020 r. rezygnację z Rady Nadzorczej złożył Pan Artur Pustelnik, ze skutkiem od dnia 10.04.2020r.
- w dniu 21.04.2020 r. rezygnację z Rady Nadzorczej złożył Pan Kamil Borowik
- w dniu 23.04.2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały na mocy których odwołano dotychczasowych członków Rady Nadzorczej. Jednocześnie NWZ dokonało wyboru Rady Nadzorczej na nową wspólną trzyletnią kadencję w następującym składzie: Tibor Földi, Pál János Darida, Rezső Ezer, Grzegorz Janas oraz Piotr Woźniak.
- w dniu 01.07.2020 Pan Pál János Darida oraz Pan Rezső Ezer złożyli rezygnację z Rady Nadzorczej
- w dniu 01.07.2020 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Jednostki dominującej wybrało do Rady Nadzorczej Pana Tomasza Łapińskiego oraz Pana Karola Pilniewicza.

Po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w Radzie Nadzorczej Polnord S.A.

Życiorysy Członków Rady Nadzorczej znajdują się na stronie internetowej Jednostki dominującej.

Członkowie Rady Nadzorczej: Pan Piotr Woźniak, Pan Grzegorz Janas oraz Pan Karol Pilniewicz złożyli oświadczenia o niezależności – kryterium niezależności skazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., dotyczącego roli dyrektorów nie wykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) oraz oświadczenia o niezależności zgodnie z art. 129 ust 3 ustawy z dnia 11 maja 2017r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

1.4. PODMIOTY, W KTÓRYCH POLNORD SA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE

W skład Grupy Kapitałowej Polnord wchodzi spółka Polnord S.A. jako Jednostka dominująca oraz jednostki zależne.

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31.12.2020 r. zostały przedstawione w tabeli poniżej.

Podmioty, w których Polnord S.A. posiada zaangażowanie w kapitale na dzień 31.12.2020 r.

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów [zł]	% kapitału/głosów	Rodzaj jednostki
1	Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100%	Jednostka zależna
2	Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park Sp.k.**	Warszawa	100.000	100%	Jednostka zależna
3	Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Warszawa	1.050.000	100%	Jednostka zależna
4	Polnord Rezydencje Sp. z o.o.	Warszawa	100.000	100%	Jednostka zależna
5	Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	Warszawa	5.000.000	100%	Jednostka zależna
6	Polnord Warszawa – Żąbki Neptun Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100%	Jednostka zależna
7	Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100%	Jednostka zależna
8	WILANÓW OFFICE PARK – budynek B1 Sp. z o.o.	Warszawa	8.582.656	100%	Jednostka zależna
9	WILANÓW OFFICE PARK – budynek B3 Sp. z o.o.	Warszawa	700.000	100%	Jednostka zależna
10	Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100%	Jednostka zależna
11	Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Spółka jawna**	Warszawa	wkłady	100%	Jednostka zależna
12	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Jednostka zależna
13	Polnord Brama Wilanowska Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Jednostka zależna
14	Polnord S.A. Finanse Spółka jawna**	Warszawa	wkłady	100%	Jednostka zależna
15	Polnord Construction Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Jednostka zależna
16	Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Jednostka zależna
17	Haffnera Park Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Jednostka zależna
18	Haffnera Apart Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Jednostka zależna
19	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Warszawa	2.056.000	50%	Wspólne przedsięwzięcia
20	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Wspólne przedsięwzięcia
21	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	Warszawa	12.500	50%	Wspólne przedsięwzięcia
22	Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.*****	Warszawa	12.250.000	49%	Wspólne przedsięwzięcia
23	FPP Powsin Sp. z o.o.*	Warszawa	2.474.500	49%	Wspólne przedsięwzięcia
24	Osiedle Innova Sp. z o.o.*	Warszawa	3.454.500	49%	Wspólne przedsięwzięcia
25	FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.*	Warszawa	247.450	49%	Wspólne przedsięwzięcia
26	Korporacja Budowlana Dom SA	Kartoszyń	13.758.614	34,65%***	Jednostka zależna
27	Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji****	Kartoszyń	-	34,65%***	Jednostka zależna
28	Cogilco Polonia Sp. z o.o.****	Kartoszyń	-	34,65%****	Jednostka zależna
29	KBD Prefabrykacja Sp. z o.o.****	Kartoszyń	-	34,65%****	Jednostka zależna
30	Stroj-Dom ZSA	Saratów (Rosja)	99.290	100%	Jednostka zależna
31	Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30%	Jednostka stowarzyszona

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

** 100% kapitału poprzez Spółki zależne

*** % udział w głosach to 41,25%

**** zależność pośrednia przez KB DOM SA lub spółki zależne tej spółki (są to spółki 100% zależne od Spółki KB DOM SA).

*****poprzez zapisy na poziomie umowy spółki o jednomyślnym podejmowaniu decyzji Polnord S.A. utrzymuje jej współkontrolę.

Na dzień 31.12.2020 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Jednostkę dominującą w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Jednostki dominującej w kapitałach tych jednostek z wyjątkiem spółki Korporacja Budowlana Dom SA. oraz spółek z Grupy Kapitałowej Fadesa, co zaprezentowano w tabeli powyżej.

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. oraz po dniu bilansowym do dnia publikacji w Grupie Kapitałowej Polnord nie miały miejsca zmiany w powiązaniach organizacyjno – kapitałowych, za wyjątkiem zmian dotyczących Grupy Kapitałowej Korporacja Budowlana Dom („GK KB DOM”) opisanych w nocie 3.1.

1.5. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA DO PUBLIKACJI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 30 kwietnia 2021 roku. Datą publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest 30 kwietnia 2021 roku.

2. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości.

2.2. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI ORAZ OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie ze wszystkimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską („MSSF”). MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

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

2.3. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku za wyjątkiem zmiany podejścia w zakresie rozpoznawania przychodów oraz prezentacji łącznego Skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów. Zmiana ta wynika z faktu nabycia pakietu większościowego przez CORDIA International Ingtatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, która to jako Jednostka dominująca taką prezentację stosuje w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dane porównawcze dotyczące prezentacji zostały odpowiednio skorygowane.

2.4. WPŁYW ZMIAN STANDARDÓW MSSF NA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY POLNORD

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

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

Na niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe miały wpływ następujące nowe i zmienione standardy oraz interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 2020 roku:

- **MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** - W wyniku zmiany do MSSF 3 zmodyfikowana została definicja „przedsięwzięcia”. Aktualnie wprowadzona definicja została zawężona i prawdopodobnie spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów.
- **Zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 związane z reformą IBOR** - Opublikowane w 2019 r. zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 modyfikują niektóre szczegółowe wymogi w zakresie rachunkowości zabezpieczeń, w głównej mierze, aby oczekiwana reforma stóp referencyjnych (reforma IBOR) zasadniczo nie powodowała zakończenia rachunkowości zabezpieczeń.
- **MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** - Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiany do MSR 1 i MSR 8 doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych.
- **Zmiany w zakresie Założeń Konceptyjnych w MSSF** - W 2019 r. opublikowano zmiany do Założeń Konceptyjnych MSSF, które mają zastosowanie z dniem 1 stycznia 2020 r. Zweryfikowane Założenia Konceptyjne są wykorzystywane przez Radę i Komitet ds. Interpretacji podczas prac nad nowymi standardami. Niemniej jednak, podmioty przygotowujące sprawozdania finansowe mogą wykorzystywać Założenia Konceptyjne w celu opracowania polityk rachunkowości do transakcji, które nie zostały uregulowane w obecnie obowiązujących MSSF.

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

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

- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz zmiany do MSSF 17** - MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” został wydany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 18 maja 2017 r., natomiast zmiany do MSSF 17 opublikowano 25 czerwca 2020 r. Nowy zmieniony standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie. MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. MSSF 17 zasadniczo zmieni rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi.
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** - Rada opublikowała zmiany do MSR 1, które wyjaśniają kwestię prezentacji zobowiązań jako długo- i krótkoterminowe. Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie.
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** - Opublikowane w maju 2020 r. zmiany do standardu mają na celu zaktualizowanie stosownych referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF, nie wprowadzając zmian merytorycznych dla rachunkowości połączeń przedsiębiorstw.
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”** - Zmiana wprowadza zakaz korygowania kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o kwoty uzyskane ze sprzedaży składników wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa. Zamiast tego jednostka rozpozna ww. przychody ze sprzedaży i powiązane z nimi koszty bezpośrednio w rachunku zysków i strat. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 r. lub po tej dacie.
- **Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”** - Zmiany do MSR 37 dostarczają wyjaśnień odnośnie do kosztów, które jednostka uwzględni w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia. Zmiana obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2022 r. lub po tej dacie.
- **Roczne zmiany do MSSF 2018 – 2020** - „Roczne zmiany MSSF 2018-2020” wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing”.
- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** - W dniu 28 maja 2020 r. Rada opublikowała zmianę do standardu MSSF 16, która jest odpowiedzią na zmiany w zakresie umów leasingu w związku z pandemią koronawirusa (COVID-19). Leasingobiorcy mają prawo skorzystać z ulg i zwolnień, które mogą przybierać różne formy, tj. odroczenie lub zwolnienie z płatności leasingowych. W związku z powyższym, Rada wprowadziła uproszczenie w zakresie oceny, czy zmiany te stanowią modyfikacje leasingu. Leasingobiorcy mogą skorzystać z uproszczenia polegającego na niestosowaniu wytycznych MSSF 16 dotyczących modyfikacji umów leasingowych. W rezultacie, spowoduje to ujęcie ulg i zwolnień w zakresie leasingu jako zmiennych opłat leasingowych w okresie, w którym występuje zdarzenie lub warunek, który powoduje obniżenie płatności. Zmiana obowiązuje od 1 czerwca 2020 r. z możliwością jej wcześniejszego zastosowania.
- **Zmiana do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - Zmiana do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” odradza zastosowanie standardu MSSF 9 „Instrumenty finansowe” do 2021 r. Na dzień sporządzenia niniejszego (skonsolidowanego) sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.
- **Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 związane z reformą IBOR** - W odpowiedzi na oczekiwaną reformę stóp referencyjnych (reforma IBOR) Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16.
- **MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”** - Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy (z dniem 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie), do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla poprawienia porównywalności, z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot, zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów.

- **Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsiębiorcami** - Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowie zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsiębiorstwa stanowią „biznes” (ang. business).

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

2.5. ZMIANA POLITYKI RACHUNKOWOŚCI W ZAKRESIE ROZPOZNAWANIA PRZYCHODÓW

Grupa Kapitałowa Polnord rozpoznaje przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych, miejsc garażowych) w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością, w tym znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Grupa przyjmuje następujące założenia, co do momentu rozpoznania przychodów ze sprzedaży mieszkań i powierzchni komercyjnych: przychód rozpoznawany jest w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przeniesienia istotnych ryzyk na klienta, w wyniku czego klient uzyskuje kontrolę nad składnikiem aktywów. W opublikowanych wcześniej sprawozdaniach finansowych, zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, transfer kontroli oraz znaczącego ryzyka i korzyści z tytułu sprzedaży nieruchomości następował z datą zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Po nabyciu pakietu większościowego akcji Spółki Polnord S.A. przez akcjonariusza CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság Grupa Kapitałowa Polnord postanowiła dostosować politykę rachunkowości do polityki rachunkowości udziałowca większościowego. Według oceny kadry zarządzającej przejście kontroli nad nabywaną nieruchomością na nabywcę tej nieruchomości następuje w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie danej inwestycji. Zarząd uważa, że zmiana momentu rozpoznawania przychodów ze sprzedaży nieruchomości w sposób bardziej rzetelny prezentuje sytuację finansową Grupy oraz że zapewnia spójność ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Cordia.

Niniejsza zmiana polityki rachunkowości została zastosowana retrospektywnie i została przedstawiona w nocie 3.2.

3. ZMIANY DO WCZEŚNIEJ ZARAPORTOWANYCH DANYCH

3.1.1. OBJĘCIE GK KORPORACJA BUDOWLANA DOM KONSOLIDACJĄ METODĄ PEŁNĄ W NINIEJSZYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GK POLNORD

Przesłanki kontroli w niektórych aspektach nie są jednoznaczne i w związku z tym ustalenie stopnia wpływu Polnord S.A. na KB DOM S.A. wymaga dokonania osądu w obszarze prawa do samodzielnego kierowania KB DOM S.A.. Zarząd stał do tej pory konsekwentnie na stanowisku, że kluczowa jest ocena możliwości obecności innych akcjonariuszy na WZA tj. ocena możliwości aby inni akcjonariusze byli obecni na WZA i w konsekwencji byli w stanie przegłosować Polnord S.A, który posiada obecnie 34,65% akcji KB DOM S.A. a w przeliczeniu na prawa głosu 41,25%.

Zarząd wskazywał również w dotychczasowych sprawozdaniach okresowych (za wyjątkiem sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 roku i III kwartał/-y 2020 r.), iż na bazie wszystkich dostępnych faktów i okoliczności, w ocenie Zarządu, występuje możliwość, aby wystarczająca liczba pozostałych akcjonariuszy (w tym *freefloat*) była obecna na WZA, aby łącznie ze znaczącymi akcjonariuszami (tj. posiadającymi powyżej 5% głosów) posiadać większość głosów i w konsekwencji mieć możliwość przegłosowania Polnord S.A. podczas podejmowania uchwał. W związku z powyższym w dotychczasowej ocenie Zarządu, Polnord S.A. nie kontrolował KB Dom S.A. lecz posiadał znaczący wpływ, gdyż nie był spełniony warunek samodzielnego kierowania (władzy) nad KB Dom S.A.

Konieczność rozważenia kwestii kontroli nad KB DOM S.A. wynika z otrzymanego przez Jednostkę dominującą zalecenia Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 24 lipca 2020 roku, które zostało potwierdzone w piśmie Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 18 września 2020 roku („Zalecenie”). Zdaniem Urzędu przebieg walnych zgromadzeń w latach 2016 - 2019 KB DOM wskazuje na to, że spółka Polnord S.A. ma możliwość kontroli nad KB DOM mimo braku posiadania większości głosów w kapitale zakładowym KB DOM. Przebieg walnych zgromadzeń podczas których obecna była spółka Polnord S.A., a pozostali akcjonariusze nie byli obecni na walnych zgromadzeniach KB DOM, przy jednoczesnym braku przeszkód prawnych i faktycznych do wykonywania praw głosu przez spółkę Polnord S.A. na tych zgromadzeniach świadczy, w ocenie Urzędu, o konieczności uznania, że spółka Polnord S.A. jest podmiotem kontrolującym w stosunku do KB DOM w rozumieniu MSSF 10 (tj. Polnord

posiada kontrolę de facto), pomimo posiadania jedynie niespełna 35% udziału w akcjonariacie KB DOM (a w przeliczeniu na prawa głosu 41,25%). Zalecenie wskazuje, że Spółka Polnord S.A. powinna dokonać korekty skonsolidowanego sprawozdania finansowego polegającej na objęciu konsolidacją KB DOM zgodnie z par. 20 MSSF 10 oraz sporządzać kolejne skonsolidowane sprawozdania finansowe, w których KB DOM będzie objęta konsolidacją zgodnie z par. 20 MSSF 10, przy czym jeśli ze względu na brak wystarczającego czasu nierealnym było sporządzenie półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2020 roku Urząd zaproponował, aby w sprawozdaniu tym znalazły się informacje przygotowane zgodnie z najlepszą wiedzą Jednostki dominującej przedstawiające faktyczną relację łączącą Spółkę z KB DOM (relacja Jednostka dominująca – jednostka zależna) oraz informacje dotyczące skutku tej konsolidacji na dane finansowe grupy kapitałowej Polnord na dzień kończący okres sprawozdawczy oraz w okresie porównawczym według najlepszych oszacowań Jednostki dominującej.

W świetle powyższego Emitent podjął decyzję o zmianie swojej wcześniejszej oceny i uznaniu, że faktyczne relacje pomiędzy Polnord S.A. a GK KB DOM mogą uzasadniać wniosek o sprawowanie kontroli przez Emitenta nad KB DOM S.A. w rozumieniu MSR. Na bazie dostępnych faktów i okoliczności oceniono, że objęcie kontroli nastąpiło na koniec 2018 roku.

W konsekwencji Jednostka dominująca GK Polnord skonsolidowała w niniejszym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupę Kapitałową KB DOM.

Spółki z grupy Kapitałowej KB DOM zajmują się produkcją prefabrykatów betonowych dla budownictwa mieszkaniowego, wielkogabarytowych wentylowanych elewacji z betonu architektonicznego, systemów kanalizacji deszczowej, prefabrykatów drogowych.

Grupa Kapitałowa Polnord zidentyfikowała następujące korekty mające na celu doprowadzenie przyjętych aktywów i zobowiązań do wartości godziwych na dzień nabycia (tj. dzień objęcia kontroli):

	Wartość księgowa stan na 31.12.2018	Korekty	Wartość godziwa stan na 31.12.2018
Wartość firmy	7 942	(7 942)	-
Rzeczowe aktywa trwałe	15 739	2 950	18 689
Nieruchomości inwestycyjne	885	64	949
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	942	(561)	381
Aktywa razem:	41 815	(5 489)	36 326
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 097	(3 823)	1 274
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	56 383	(36 484)	19 899
Kredyt	13 279	(3 504)	9 775
Pożyczki	3 118	287	3 405
Rezerwy krótkoterminowe	2 070	(1 856)	214
Zobowiązania razem:	80 937	(45 380)	35 557
Aktywa netto:	(39 122)	39 891	769

Zaprezentowana w tabeli powyżej korekta zobowiązań z tytułu dostaw i usług i pozostałych zobowiązań oraz pożyczek związana jest z sytuacją finansową GK KB DOM oraz procesem restrukturyzacji. Do wyceny zobowiązań przyjęto kwoty zredukowane wg planu restrukturyzacji (tj. dla większości zobowiązań zredukowano kwotę główną zobowiązania do 25%), tak samo wyceniono również zobowiązania Grupy Kapitałowej KB DOM wobec pozostałych spółek Grupy Kapitałowej Polnord. Łącznie zobowiązania zredukowano o kwotę 45,38 mln zł. Natomiast kwoty te mogą ulec zmianie, ponieważ plan nie jest ostateczny. W tabeli poniżej zaprezentowano analizę wrażliwości na ewentualne zmiany planu restrukturyzacyjnego przy założeniu, że w wyniku finalizacji planu restrukturyzacji zobowiązania zostaną zredukowane i pozostaną na poziomie 30% lub 20% kwoty zobowiązań, wówczas wynik finansowy roku bieżącego będzie obciążony dodatkowym kosztem w kwocie 2,7 mln zł (redukcja do 30%) lub zostanie ujęty przychód w wysokości 2,7 mln zł (redukcja do poziomu 20%).

W dniu 3 grudnia 2018r. Korporacja Budowlana Dom S.A. („KB DOM”) opublikowała raport bieżący nr 64/2018 w którym poinformowała, iż powzięła informację od Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. ("KB Dom Sp. z o.o. ") - spółka zależna, o wydaniu dnia 30 listopada 2018r. przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy postanowienia o otwarciu postępowania sanacyjnego, zgodnie ze złożonym przez KB Dom Sp. z o.o. wnioskiem. Wydanie przedmiotowego postanowienia było konsekwencją złożonego przez KB Dom Sp. z o.o. wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego, o którym KB DOM informował w raporcie bieżącym nr 5/2018 z dnia 27 lutego 2018r.

W dniu 29 lipca 2020r. KB DOM poinformował raportem bieżącym nr 15/2020 o założeniach do planu restrukturyzacji, przy czym złożony Sędziemu – Komisarzowi plan restrukturyzacji nie jest jeszcze dokumentem ostatecznym i możliwe jest wprowadzenie do niego zmian. Dopiero zatwierdzony plan restrukturyzacji będzie podlegał ogłoszeniu i zostanie podany do publicznej wiadomości.

Postanowieniem z dnia 29 lipca 2020r. została ustanowiona Rada Wierzycieli, o czym KB DOM poinformował raportem bieżącym nr 17/2020 w dniu 12 sierpnia 2020r.

W dniu 28 września 2020r. Rada Wierzycieli KB Dom Sp. z o.o. wydała pozytywną opinię do planu restrukturyzacji, o czym KB DOM poinformował raportem bieżącym nr 19/2020.

Plan restrukturyzacyjny ma nadal charakter planu wstępnego, zmieni się on na obowiązujący w sytuacji kiedy zostanie zatwierdzony, przegłosowany na Zgromadzeniu Wierzycieli.

Do dnia dzisiejszego Zgromadzenie Wierzycieli nie zostało zwołane.

Ostatecznie w wyniku objęcia konsolidacją metodą pełną Grupy Kapitałowej KB DOM skorygowano okres porównawczy w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień objęcia kontroli w konsekwencji odniesiono na zyski zatrzymane in plus o 8,62 mln zł (nota 3.1.2.) oraz kapitały przypadające na udziałowców niekontrolujących o kwotę in minus 0,50 mln zł (nota 3.1.2.). Na kwotę 8,62 mln odniesioną w zyski zatrzymane składają się:

- zysk z wyceny uprzednio posiadanych udziałów w kwocie 1,61 mln zł,
- odpis z tytułu utraty wartości dot. wartości firmy (1,3) mln zł,
- zysk na rozliczeniu uprzednio istniejącej relacji 8,3 mln zł (zysk na rozliczeniu uprzednio istniejącej relacji stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową należności Grupy Kapitałowej Polnord wobec Grupy Kapitałowej KB DOM (w uwzględnieniu odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych) a wartością godziwą zobowiązań Grupy Kapitałowej KB DOM wobec Grupy Kapitałowej Polnord.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie rozpoznanych aktywów i zobowiązań na dzień objęcia kontrolą (w tys. zł):

Stan na 31.12.2018	
AKTYWA	
Aktywa trwałe	20 057
Rzeczowe aktywa trwałe	18 689
Nieruchomości inwestycyjne	949
Wartości niematerialne	33
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	381
Pozostałe aktywa finansowe	5
Aktywa obrotowe	16 270
Zapasy	1 312
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 779
Bieżące aktywa podatkowe	1 600
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 579
AKTYWA RAZEM	36 327
Zobowiązania długoterminowe	1 924
Rezerwy	18
Długoterminowe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	1 274
Pozostałe zobowiązania finansowe	632
Zobowiązania krótkoterminowe	33 634
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec pozostałych kontrahentów	13 852
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec Grupy Kapitałowej Polnord	6 047
Kredyty	9 775
Pożyczka od Grupy Kapitałowej Polnord	3 405
Rezerwy wobec pozostałych podmiotów	183
Rezerwy wobec Grupy Kapitałowej Polnord	31
Pozostałe zobowiązania finansowe	341
Zobowiązania razem	35 558
Aktywa netto przejętych jednostek	769

Poniższa tabela przedstawia rozliczenie nabycia i ustalenie wartości firmy z konsolidacji:

	Stan na 31.12.2018
Aktywa netto przejętych jednostek	769
Udziały niekontrolujące wycenione wg proporcjonalnego udziału udziałowców niekontrolujących w aktywach netto (65.35%)	503
Udział GK Polnord w aktywach netto przejętych jednostek (34.65%)	266
Wartość godziwa uprzednio posiadanych udziałów*	1 617
Wartość firmy z konsolidacji	1 351

*Uprzednio posiadane udziały w KB Dom (o wartości bilansowej 0 tys. zł) zostały na dzień objęcia kontroli wycenione do wartości godziwej (na bazie notowań giełdowych akcji KB Dom z dnia 31.12.2018), a różnicę pomiędzy wartością godziwą a wartością bilansową stanowiąca zysk na wycenie uprzednio posiadanego udziału w kwocie 1,62 mln zł ujęto jako w bilansie otwarcia na 01.01.2019.

Analiza wrażliwości na ryzyko zmiany planu restrukturyzacyjnego

	Wartość księgowa stan na 31.12.2018	Zobowiązania zredukowane do 30% wartości zobowiązań	Zobowiązania nieredukowane
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 097	(3 568)	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	56 383	(34 102)	(8 751)
Kredyt	13 279	(3 504)	-
Pożyczki	3 118	287	-
Rezerwy krótkoterminowe	2 070	(1 726)	(538)
Zobowiązania razem:	80 937	(42 613)	(9 289)

	Wartość księgowa stan na 31.12.2018	Zobowiązania zredukowane do 20% wartości zobowiązań	Zobowiązania nieredukowane
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 097	(4 078)	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	56 383	(38 866)	(8 751)
Kredyt	13 279	(3 504)	-
Pożyczki	3 118	287	-
Rezerwy krótkoterminowe	2 070	(1 986)	(538)
Zobowiązania razem:	80 937	(48 147)	(9 289)

Odpis z tytułu utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy z konsolidacji został odniesiony w zyski zatrzymane.

Ujęta wartość firmy nie stanowi wartości firmy dla celów podatkowych.

3.1.2. KOREKTA BŁĘDU WYNIKAJĄCA Z OBJĘCIA GK KORPORACJA BUDOWLANA DOM KONSOLIDACJĄ METODĄ PEŁNĄ NA WCZEŚNIEJ PREZENTOWANE DANE

- Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 01.01.2019

	Stan na 01.01.2019 (dane po zmianie polityki rachunkowości)	Wpływ konsolidacji metodą pełną GK KB DOM	Wyłączenie rozrachunków z GK POLNORD	Stan na 01.01.2019 (dane przekształcone)
AKTYWA				
Aktywa trwałe	523 531	20 056	-	543 587
Rzeczowe aktywa trwałe	2 676	18 689	-	21 365
Nieruchomości inwestycyjne	315 920	949	-	316 869
Wartości niematerialne	456	33	-	489
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12 602	381	-	12 983
Pozostałe aktywa finansowe	34	4	-	38
Aktywa obrotowe	709 717	16 270	(287)	725 700
Zapasy	433 924	1 312	-	435 236
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	43 114	10 379	-	53 493
Pożyczki udzielone	812	-	(287)	525
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43 518	4 579	-	48 097
AKTYWA RAZEM	1 233 248	36 326	(287)	1 269 287

	Stan na 01.01.2019 (dane po zmianie polityki rachunkowości)	Wpływ konsolidacji metodą pełną GK KB DOM	Wyłączenie rozrachunków z GK POLNORD	Stan na 01.01.2019 (dane przekształcone)
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom Jednostki dominującej)	486 495	(574)	9 196	495 117
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(720 498)	(574)	9 196	(711 876)
Udziały niekontrolujące	-	502	-	502
Kapitał własny razem	486 495	(-72)	9 196	495 619
Zobowiązania długoterminowe	193 137	1 924	-	195 061
Rezerwy	5 898	18	-	5 916
Pozostałe zobowiązania	752	1 274	-	2 026
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	632	-	632
Zobowiązania krótkoterminowe	553 616	34 474	(9 483)	578 607
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	55 167	19 257	(6 047)	68 377
Kredyty	76 042	9 775	-	85 817
Pożyczka	-	3 405	(3 405)	-
Rezerwy	69 831	768	(31)	70 568
Pozostałe zobowiązania	-	930	-	930
Pozostałe zobowiązania finansowe	250	339	-	589
Zobowiązania razem	746 753	36 398	(9 483)	773 668
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	1 233 248	36 326	(287)	1 269 287

- Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na 31.12.2019

	Stan na 31.12.2019 (dane po zmianie polityki rachunkowości)	Wpływ konsolidacji metodą pełną GK KB DOM	Stan na 31.12.2019 (dane przekształcone)
AKTYWA			
Aktywa trwałe	465 674	19 052	484 726
Rzeczowe aktywa trwałe	7 469	17 654	25 123
Nieruchomości inwestycyjne	292 564	824	293 388
Wartości niematerialne	262	37	299
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12 992	425	13 417
Pozostałe aktywa finansowe	34	112	146
Aktywa obrotowe	541 609	15 471	557 080
Zapasy	473 790	1 097	474 887
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	35 550	9 383	44 933
Pożyczki udzielone	185	-99	86
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 323	5 090	24 413
AKTYWA RAZEM	1 007 283	34 523	1 041 806

	Stan na 31.12.2019 (dane po zmianie polityki rachunkowości)	Wpływ konsolidacji metodą pełną GK KB DOM	Stan na 31.12.2019 (dane przekształcone)
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom Jednostki dominującej)	365 290	8 279	373 569
Zyski zatrzymane/(niepokryte straty)	(841 703)	8 279	(833 424)
Udziały niekontrolujące	-	(145)	(145)
Kapitał własny razem	365 290	8 134	373 424
Zobowiązania długoterminowe	164 191	424	164 615
Rezerwy	12 054	18	12 072
Pozostałe zobowiązania	1 355	406	1 761
Zobowiązania krótkoterminowe	477 802	25 965	503 767
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	45 835	13 119	58 954
Kredyty	30 000	9 775	39 775
Rezerwy	79 270	824	80 094
Pozostałe zobowiązania	-	1 900	1 900
Pozostałe zobowiązania finansowe	177	347	524
Zobowiązania razem	641 993	26 389	668 382
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	1 007 283	34 523	1 041 806

- Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat na 31.12.2019

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 (dane po zmianie polityki rachunkowości)	Wpływ konsolidacji metodą pełną GK KB DOM	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 (dane przekształcone)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	142 257	12 661	154 918
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	139 538	12 661	152 199
Koszt własny sprzedaży	(121 102)	(10 128)	(131 230)
Zysk brutto ze sprzedaży	21 155	2 533	23 688
Koszty sprzedaży	(4 224)	(552)	(4 776)
Koszty ogólnego zarządu	(33 566)	(3 234)	(36 800)
Pozostałe przychody operacyjne	6 136	1 016	7 152
Pozostałe koszty operacyjne	(66 867)	(852)	(67 719)
Zysk /strata brutto z działalności operacyjnej	(97 809)	(1 089)	(98 898)
Przychody finansowe	1 657	722	2 379
Koszty finansowe	(16 369)	(667)	(17 036)
Zysk /strata brutto	(93 479)	(1 034)	(94 513)
Podatek dochodowy	(6 389)	44	(6 345)
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	(99 868)	(990)	(100 858)
Zysk/(strata) netto	(121 205)	(990)	(122 195)
Zysk Jednostki dominującej	(121 205)	(343)	(121 548)
Zysk/(strata) udziały niekontrolowane	-	(647)	(647)
Zysk/(Strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom Jednostki dominującej (w zł na akcję)	(3,71)	(0,01)	(3,72)
Zysk/(Strata) netto na jedną akcję przypadający udziałom niekontrolującym (w zł na akcję)	0,00	(0,02)	(0,02)

- Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych na 31.12.2019

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 (dane po zmianie polityki rachunkowości)	Wpływ konsolidacji metodą pełną GK KB DOM	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 (dane przekształcone)
Zysk/(strata) brutto*	(114 816)	(1 034)	(115 850)
Amortyzacja	2 161	1 031	3 192
Pozostałe	(586)	(169)	(755)
Zmiana stanu należności	53 960	996	54 956
Zmiana stanu zapasów	(40 386)	215	(40 171)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	4 153	(615)	3 538
Zmiana stanu rezerw	7 864	87	7 951
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(26 470)	511	(25 959)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	145 878	0	145 878
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(24 195)	511	(23 684)
Środki pieniężne na początek okresu	43 518	4 579	48 097
Środki pieniężne na koniec okresu	19 323	5 090	24 413

*strata brutto łącznie na działalności kontynuowanej i zaniechanej

- Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na 31.12.2019

	Kapitał własny akcjonariuszy Jednostki dominującej					Kapitał własny przypadający udziałom niekontrolującym	Kapitały własne ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane / (niepokryte straty)	Kapitał własny ogółem		
Na dzień 01.01.2019	65 386	936 835	204 772	(720 570)	486 423	-	486 423
Zmiana polityki rachunkowości	-	-	-	72	72	-	72
Konsolidacja GK KB DOM	-	-	-	8 622	8 622	502	9 124
Na dzień 01.01.2019 (dane przekształcone)	65 386	936 835	204 772	(711 876)	495 117	502	495 619
Zysk/(strata) netto (dane przekształcone)	-	-	-	(121 548)	(121 548)	(647)	(122 195)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	(121 548)	(121 548)	(647)	(122 195)

Na dzień 31.12.2019 (dane przekształcone)	65 386	936 835	204 772	(833 424)	373 569	(145)	373 424
---	--------	---------	---------	-----------	---------	-------	---------

3.2. WPŁYW ZMIANY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI W ZAKRESIE MOMENTU ROZPOZNAWANIA PRZYCHODÓW

3.2.1. WPŁYW ZMIANY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI OPISANEJ W NOCIE 2.5. NA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

- Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 01.01.2019

	Stan na 01.01.2019 (dane opublikowane)	Zmiana polityki rachunkowości	Stan na 01.01.2019 (dane przekształcone)
AKTYWA			
Aktywa trwałe	523 692	(161)	523 531
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	64 671	(153)*	64 518
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12 610	(8)	12 602
Aktywa obrotowe	724 294	(14 577)	709 717
Zapasy	448 501	(14 577)	433 924
AKTYWA RAZEM	1 247 986	(14 738)	1 233 248

*dostosowanie polityki rachunkowości w spółkach wycenianych metodą praw własności do polityki rachunkowości GK Polnord

	Stan na 01.01.2019 (dane opublikowane)	Zmiana polityki rachunkowości	Stan na 01.01.2019 (dane przekształcone)
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom Jednostki dominującej)			-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(720 570)	72	(720 498)
Kapitał własny razem	486 423	72	486 495
Zobowiązania długoterminowe	193 143	(6)	193 137
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	3 805	(6)	3 799
Zobowiązania krótkoterminowe	568 420	(14 804)	553 616
Zobowiązania z tytułu umów	116 674	(14 804)	101 870
Zobowiązania razem	761 563	(14 810)	746 753
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	1 247 986	(14 738)	1 233 248

- Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2019

	Stan na 31.12.2019	Zmiana polityki rachunkowości	Stan na 31.12.2019 po zmianie polityki rachunkowości
AKTYWA			
Aktywa trwałe	450 648	15 026	465 674
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	45 801	15 114*	60 915
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13 080	(88)	12 992
Aktywa obrotowe	553 853	(12 244)	541 609
Zapasy	486 034	(12 244)	473 790
AKTYWA RAZEM	1 004 501	2 782	1 007 283

*dostosowanie polityki rachunkowości w spółkach wycenianych metodą praw własności do polityki rachunkowości GK Polnord

	Stan na 31.12.2019	Zmiana polityki rachunkowości	Stan na 31.12.2019 po zmianie polityki rachunkowości
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom Jednostki dominującej)			-
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty	(858 627)	16 924	(841 703)
Kapitał własny razem	348 366	16 924	365 290
Zobowiązania długoterminowe	164 243	(52)	164 191
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4 245	(52)	4 193
Zobowiązania krótkoterminowe	491 892	(14 090)	477 802
Zobowiązania z tytułu leasingu	102 952	-	102 952
Rezerwy	79 270	-	79 270
Zobowiązanie z tyt podatku dochodowego	-	-	-
Zobowiązania z tytułu umów	128 775	(14 090)	114 686
Zobowiązania razem	656 135	(14 142)	641 993
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	1 004 501	2 782	1 007 283

3.2.2. WPŁYW ZMIAN POLITYKI RACHUNKOWOŚCI NA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT

- Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019	Zmiana polityki rachunkowości	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 po zmianie polityki rachunkowości
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	142 972	(715)	142 257
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	140 253	(715)	139 538
Koszt własny sprzedaży	(123 435)	2 333	(121 102)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	19 537	1 618	21 155
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(99 427)	1 618	(97 809)
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	3 775	15 267*	19 042
Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej	(110 364)	16 885	(93 479)
Podatek dochodowy	(6 356)	(33)	(6 389)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(116 720)	16 852	(99 868)
Zysk (strata) z działalności zaniechanej (przypadający na akcjonariuszy Jednostki dominującej)	(21 337)	-	(21 337)
Zysk (strata) netto roku obrotowego	(138 057)	16 852	(121 205)
Zysk/(Strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom Jednostki dominującej (w zł na akcję)	(4.22)	0.52	(3.71)

*dostosowanie polityki rachunkowości w spółkach wycenianych metodą praw własności do polityki rachunkowości GK Polnord

3.2.3. WPŁYW ZMIANY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI NA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

- Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019	Zmiana polityki rachunkowości	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 po zmianie polityki rachunkowości
Zysk/(strata) brutto	(131 701)	16 885	(114 816)
Udział w zysku/(stracie) jednostki wycenianej metodą praw własności	(1 222)	(15 267)	(16 489)
Podatek dochodowy zapłacony	(6 249)	1	(6 248)
Zmiana stanu zapasów	(38 053)	(2 333)	(40 386)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	3 439	714	4 153
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(26 470)	-	(26 470)
Udzielenie pożyczek	(127)	-	(127)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	145 878	-	145 878
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(143 603)	-	(143 603)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(24 195)	-	(24 195)
Środki pieniężne na początek okresu	43 518	-	43 518
Środki pieniężne na koniec okresu	19 323	-	19 323

3.2.4. WPŁYW ZMIANY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI NA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

- Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym na 31.12.2019

	Kapitał własny akcjonariuszy Jednostki dominującej				Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane / (niepokryte straty)	
Na dzień 01.01.2019	65 386	936 835	204 772	(720 570)	486 423
Zmiana polityki rachunkowości	-	-	-	72	72
Na dzień 01.01.2019 (dane przekształcone)	65 386	936 835	204 772	(720 498)	486 495
Zysk/(strata) netto (dane przekształcone)	-	-	-	(121 205)	(121 205)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	(121 205)	(121 205)
Na dzień 31.12.2019 (dane przekształcone)	65 386	936 835	204 772	(841 703)	365 290

4. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

4.1. WPŁYW PANDEMII KORONAWIRUSA NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY POLNORD

Rok 2020 zostanie zapamiętany jako okres globalnej walki z wirusem, który przez swoją zakaźność i praktycznie nieskrępowaną mobilność ludzkości rozprzestrzenił się na niespotykaną dotąd skalę.

Bezpośrednim skutkiem walki z pandemią jest bezprecedensowy w ostatnich latach spadek międzynarodowej wymiany gospodarczej. Zamknięcie granic, centrów handlowych, restauracji, obiektów kulturalnych i sportowych miało duży wpływ na spadek konsumpcji prywatnej. Część sektorów gospodarczych, jak branża rozrywkowa, restauracyjna, a przede wszystkim branża turystyczna i transportowa musiała liczyć się z gwałtownym spadkiem obrotów.

Mimo trudnej sytuacji spowodowanej epidemią, nie zrealizował się – a nawet oddalił – czarny scenariusz mogący doprowadzić do załamania rynku mieszkaniowego. Mieszkania wciąż są atrakcyjną formą inwestycji. Co więcej, biorąc pod uwagę ogromną przewagę popytu nad podażą w ostatnich latach, wciąż utrzymuje się bardzo duże zainteresowanie zakupem nieruchomości. Obniżenie stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej do rekordowych poziomów, spowodowało, że kredyty stały się bardzo atrakcyjne, w odróżnieniu od lokat bankowych. Ekspertsi przewidują, że wszystkie te czynniki wpłyną na relatywną odporność rynku mieszkaniowego. Publikowane przez GUS comiesięczne badanie wskaźnika ufności konsumentów zdaje się to potwierdzać. Wskaźnik dla pytania „obecne dokonywanie ważnych zakupów”, najbliższy badaniu zakupów nieruchomości, który zmalał z +12 w marcu 2020 do -47 w kwietniu 2020, uległ poprawie. Na koniec września 2020 wartość wskaźnika wyniosła -10. Jest to wprawdzie nadal wynik negatywny, ale widoczne jest duże tempo poprawy nastrojów. Niestety trzecia fala epidemii znowu ostudziła nastroje konsumentów. W IV kwartale 2020 roku znowu zaobserwowano tendencję spadkową, w grudniu 2020 roku wartość wskaźnika wyniosła -17.

Działania podjęte przez Grupę w związku z pandemią COVID-19

W momencie ogłoszenia przez rząd pandemii COVID-19 Grupa podjęła szereg działań w celu ograniczenia możliwości rozprzestrzeniania się wirusa oraz ochrony pracowników i klientów Grupy, m.in.:

- wprowadzono szereg nowych procedur i wytycznych, polegających na minimalizacji kontaktów bezpośrednich poprzez zapewnienie pracownikom możliwości pracy zdalnej,
- zalecono ograniczenie wyjazdów służbowych i uczestnictwa w spotkaniach służbowych, a w zamian korzystanie ze środków przekazu takich jak telefony, komunikatory internetowe, wideokonferencje,
- wyposażono pracowników w środki ochrony (maski ochronne, rękawiczki) i środki dezynfekcyjne oraz wprowadzono procedury higieniczno-sanitarne i odkażające,
- w celu zapewnienia ciągłości funkcjonowania podstawowej działalności Grupy biura sprzedaży nie przestały funkcjonować w okresie pandemii, natomiast sprzedaż odbywała się zdalnie, poprzez kanały internetowe i telefoniczne.

Działania wspomagające gospodarkę

Grupa na bieżąco dostosowuje swoje działania do zmieniających się warunków gospodarczych. Grupa liczy na to, że wdrażane przez rząd działania w zakresie pomocy przedsiębiorcom w ramach tzw. „tarczy antykryzysowej” dodatkowo przyczynią się do zmniejszenia potencjalnych problemów z płynnością dla części klientów, którzy w największym stopniu mogą odczuć negatywne skutki nawet przejściowego zmniejszenia popytu w związku z epidemią.

Od momentu wystąpienia w Polsce epidemii koronawirusa zarówno rząd, NBP jak i kluczowe instytucje państwowe podjęły szereg działań mających uchronić gospodarkę przed recesją. Rada Polityki Pieniężnej już trzykrotnie od momentu rozpoczęcia pandemii obniżyła stopy procentowe, co miało bezpośrednie przełożenie na oprocentowanie kredytów. Poluzowanie polityki pieniężnej NBP ma na celu łagodzenie negatywnych skutków pandemii, ograniczając skalę spadku aktywności gospodarczej oraz wspierając dochody gospodarstw domowych i firm. W efekcie, przyczyniło się do ograniczenia spadku zatrudnienia oraz pogorszenia sytuacji finansowej firm, oddziałując w kierunku szybszego ożywienia gospodarczego po zakończeniu pandemii.

Sytuacja płynnościowa

Na moment sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego sytuacja finansowa Grupy jest stabilna. Grupa nie identyfikuje obecnie problemów z płynnością. Nie widzi też ryzyka braku wywiązania się ze spłaty zadłużenia. Grupa zakłada utrzymanie bezpiecznego poziomu długu netto oraz kowenantów.

Grupa odnotowała pojedyncze przypadki kontaktu ze strony klientów w związku z pandemią. Najczęściej było to wnioskowanie o przedłużenie terminu płatności umownej transzy – głównie z powodu znacznego spowolnienia rozpatrywania wniosków kredytowych klientów w bankach kredytujących zakup nieruchomości. Grupa podchodziła do tych wniosków elastycznie, wyrażając zgodę na zmianę terminu płatności bez odsetek.

Na bazie przeprowadzonej analizy oraz biorąc pod uwagę powyższe argumenty, brak jest obecnie dostępnych, wiarygodnych danych, na bazie których Grupa mogłaby oszacować dodatkowy element ryzyka spłat należności w nadchodzącej przyszłości. Produkty dostępne dziś w ofercie Polnord oraz przygotowane w ramach wprowadzeń na 2021 rok adresowane są do stosunkowo szerokiego kręgu odbiorców co powinno zminimalizować negatywny wpływ spadkowego cyklu. Pozostała działalność operacyjna związana jest z nowymi projektami, które aktualnie znajdują się w fazie przygotowania. Pozwala to Grupie reagować na rozwój sytuacji jeszcze na etapie modelowania inwestycji tak by optymalnie dostosować ją do prognozowanego obrazu rynku nieruchomości. Obecnie jedynym ryzykiem związanym z tą częścią działalności są ewentualne decyzje o przesunięciu wprowadzenia do realizacji w konsekwencji ewolucji otoczenia rynkowego.

4.2. OPIS DOKONAŃ GRUPY, CZYNNIKÓW MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Pozytywnym aspektem było pojawienie się w pierwszej połowie 2020 roku inwestora strategicznego tj. Spółki CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság jednego z największych deweloperów mieszkaniowych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, co ustabilizowało sytuację finansową Grupy Kapitałowej Polnord.

4.3. OPIS SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY

W celu pozyskania środków pieniężnych na spłatę zadłużenia, Zarząd Jednostki dominującej podjął działania ukierunkowane na pozyskania finansowania poprzez emisję akcji. W dniu 23 października 2019 roku XXXVIII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Jednostki dominującej podjęło uchwałę nr 15/2019 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki Polnord S.A. o kwotę nie niższą niż 2 (dwa) złote, ale nie większą niż 150 mln (sto pięćdziesiąt milionów) złotych poprzez emisję nowych akcji.

W dniu 10 lutego 2020 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego. W ramach emisji Jednostka dominująca pozyskała środki pieniężne w wysokości 137,5 mln złotych. Środki te pozwoliły na spłatę w I kwartale 2020 roku 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. W II kwartale 2020 Grupa spłaciła zadłużenie wobec Noble Securities w kwocie 10,5 mln zł. W III kwartale 2020 Grupa całkowicie spłaciła zadłużenie wobec Noble Securities, spłacając ostatnią serię obligacji w kwocie 18,0 mln zł oraz dokonała częściowego wykupu obligacji SGB Bank w kwocie 7,5 mln zł. W 2021 roku Grupa dokonała spłaty w terminie zapadalności obligacji serii P w kwocie 36,75 mln zł oraz obligacji SGB Bank w kwocie 22,5 mln zł.

Na dzień publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zadłużenie nominalne z tytułu obligacji wynosi 40,0 mln złotych. Znaczące obniżenie zadłużenia umożliwi zwolnienie spod zabezpieczeń hipotecznych gruntów, co pozwoli na realizację nowych projektów inwestycyjnych i dalszy rozwój Grupy

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

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

Istotnymi obszarami, które Grupa na bieżąco monitoruje i które mogą generować największe ryzyko dla przyszłych wyników Grupy są:

- problem z dostępnością kadry budowlanej, który może przyczynić się do opóźnienia prowadzonych procesów 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.

Pod względem ryzyka działalności operacyjnej, Grupa jest w trakcie realizacji projektu inwestycyjnego „Osiedle Wioletta”, którego termin zakończenia przewidziany jest na II kwartał 2021 roku. Na chwilę obecną brak jest przesłanek odnośnie ryzyka ukończenia projektu w terminie umownym.

Pozostała działalność operacyjna Grupy, 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.

5. WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

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

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

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

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

Poniższa tabela przedstawia kursy przyjęte dla potrzeb wyceny:

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej		
Waluta	31.12.2020	31.12.2019
USD	3,7584	3,7977
EUR	4,6148	4,2585

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysku i strat		
Waluta	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019 – 31.12.2019
USD	3,9045	3,8399
EUR	4,4742	4,3018

6. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

6.1. PROFESJONALNY OSĄD

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

W roku 2020 miały miejsce istotne zmiany wielkości szacunkowych, które szerzej zostały opisane w nocie 11.5 i nocie 24, nie miały miejsca natomiast zmiany metodologii dokonywania szacunków, które mogłyby istotnie wpłynąć na okres bieżący lub okresy przyszłe, za wyjątkiem zmiany jaka zaszła w zakresie podejścia do KB DOM opisanej w nocie 3.

6.2. WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA

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

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

Oszacowanie odpisów aktualizujących należności (Nota 25)

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 23)

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

Podstawę utworzonego aktywa z tytułu podatku odroczonego stanowią między innymi straty podatkowe. Zarząd analizuje możliwości realizacji aktywa na podatek odroczone na podstawie sporządzonych planów finansowych, a także planów na ich realizację, bierze również pod uwagę efekt netto odwracania się aktywa i rezerwy na podatek odroczonego.

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

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

Oszacowania związane z ustaleniem leasingu oraz ustaleniem końcowej stopy procentowej leasingobiorcy (nota 28).

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

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

Oszacowanie związane z ujęciem rezerw na Prawo Wieczystego Użytkowania Gruntów (PWUG) (nota 31)

Spółki Grupy Kapitałowej są 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 spółki Grupy szacują rezerwy na różnicę pomiędzy faktycznie wniesioną opłatą, a kwotą wynikającą z decyzji aktualizacyjnych wydanych przez KOWR. W przypadku, gdy:

- oszacowana rezerwa dotyczy PWUG sprzedanego w przeszłości przez spółki Grupy, należność główna wraz z odsetkami prezentowana jest w pozycji rezerwy,
- spółki Grupy posiadają PWUG, oszacowana kwota prezentowana jest w pozycji zobowiązania z tytułu leasingu.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych (Nota 19) jest głównie określana przez niezależne, profesjonalne podmioty zajmujące się wyceną nieruchomości. Wycena taka jest uzależniona od przyjęcia określonych założeń opartych na profesjonalnym osądzie Zarządu Jednostki dominującej. Założenia te dotyczą między innymi wyboru modelu przyjętego do wyceny czy użytych danych porównywalnych. Istotny wpływ na szacunki związane z wyceną ma przeznaczenie gruntu i jego klasyfikacja w bilansie.

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

Wartość godziwa jest szacunkiem który może podlegać zmianom w przyszłości.

7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

7.1. ZASADY KONSOLIDACJI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe Polnord S.A. oraz jej jednostek zależnych; sporządzone przez poszczególne jednostki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 r. oraz dane porównawcze. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie Jednostki dominującej, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

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

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

7.2. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

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

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

Przychody ze sprzedaży nieruchomości (jednostek mieszkalnych, powierzchni komercyjnych) w Grupie Kapitałowej są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością w tym znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Grupa przyjęła następujące założenia co do momentu rozpoznania przychodów ze sprzedaży mieszkań i powierzchni komercyjnych: przejście kontroli nad nabywaną nieruchomością na nabywcę tej nieruchomości następuje w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie danej inwestycji.

7.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Do kosztu własnego sprzedaży zalicza się:

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

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

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

7.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

7.4.1. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Do pozostałych przychodów operacyjnych zaliczane są w szczególności pozycje:

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

7.4.2. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Do pozostałych kosztów operacyjnych zaliczane są w szczególności pozycje:

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

7.5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

7.5.1. PRZYCHODY FINANSOWE

Przychody finansowe obejmują w szczególności przychody dotyczące:

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

7.5.2. KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe obejmują w szczególności koszty dotyczące:

- koszty z tytułu odsetek bankowych;
- koszty z tytułu odsetek od obligacji;
- koszty z tytułu odsetek od leasingu;
- 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.

7.6. PODATKI

Podatek dochodowy obejmuje podatek bieżący oraz odroczony.

7.6.1. PODATEK BIEŻĄCY

Podatek dochodowy wykazany w wyniku okresu obejmuje rzeczywiste obciążenie podatkowe za dany okres sprawozdawczy ustalone przez spółki Grupy zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ewentualne korekty rozliczeń podatkowych za lata ubiegłe.

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

7.6.2. PODATEK ODROZCZONY

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

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

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

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

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

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

7.6.3. PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG

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

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

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

7.7. ZYSK NETTO NA AKCJĘ

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

7.8. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

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

Rzeczowe aktywa trwałe wyceniane są w wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonego o odpisy z tytułu amortyzacji i trwałej utraty wartości.

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

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

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

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

Grupa Kapitałowa nie amortyzuje wartości gruntów.

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

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

7.9. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne to nieruchomość (grunt, budynek lub część budynku albo oba te elementy) własna lub leasingowana traktowana jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymywana w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości, względnie obie te korzyści, przy czym nieruchomość taka nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach

towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych, ani też przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki. W ramach nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są również grunty o nieokreślonym przeznaczeniu.

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

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

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

7.10. AKTYWA NIEMATERIALNE

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

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

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

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

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

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

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

7.11. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.12. WARTOŚĆ FIRMY

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

7.13. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

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

7.14. ZAPASY

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

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

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

W szczególności do zapasów zaliczamy:

- grunty przeznaczone pod realizację przedsięwzięć deweloperskich;
- gotowe jednostki mieszkalne i miejsca parkingowe stanowiące wyroby gotowe wraz z wartością przynależnego gruntu;
- nakłady stanowiące koszt wytworzenia jednostek mieszkalnych i miejsc parkingowych stanowiące produkcję w toku wraz z wartością przynależnego gruntu;
- prefabrykaty betonowe dla budownictwa mieszkaniowego, prefabrykaty drogowe i kolejowe.

7.15. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Należności z tytułu dostaw i usług, są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych ujętych w przychodach zgodnie z punktem 7.2, z uwzględnieniem odpisu z tytułu utraty wartości. Pozostałe informacje dotyczące wyceny należności z tytułu dostaw i usług są zawarte w nocie 7.19.1. Aktywa finansowe.

7.16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

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

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

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

7.17. ŚRODKI PIENIĘŻNE I EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

7.18. AKTYWA TRWAŁE ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

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

7.19. AKTYWA FINANSOWE

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

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

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,

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

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

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

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

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

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

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

7.19.1. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU I UTRATA WARTOŚCI

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

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

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

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

7.20. UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW NIEFINANSOWYCH

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

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

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

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

7.21. KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

7.22. KAPITAŁ WŁASNY

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

7.22.1 DYWIDENDY

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

7.23. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

W przypadku leasingu po dacie rozpoczęcia stosowania MSSF 16 koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

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

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

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

7.24. KREDYTY I OBLIGACJE

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

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

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

7.25. REZERWY

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

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

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem.

7.25.1. ODPRAWY EMERYTALNE

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

7.26. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

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

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

7.27. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW

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

7.28. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

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

- a) zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Takie zobowiązania, w tym instrumenty pochodne będące zobowiązaniami, wycenia się po początkowym ujęciu w wartości godziwej;
- b) zobowiązań finansowych powstałych w wyniku przeniesienia składnika aktywów finansowych, który nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania, lub wtedy, gdy ma zastosowanie podejście wynikające z utrzymania zaangażowania.
- c) umów gwarancji finansowych.
- d) zobowiązań do udzielenia pożyczki oprocentowanej poniżej rynkowej stopy procentowej.
- e) warunkowej zapłaty ujętej przez jednostkę przejmującą w ramach połączenia jednostek, do którego ma zastosowanie MSSF 3. Taka zapłata warunkowa jest wyceniana w późniejszych okresach w wartości godziwej, a zmiany są ujmowane w wyniku finansowym.

7.29. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

7.30. RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

8. ZMIANY ZASTOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Wpływ zmian MSSF na zasady rachunkowości zostały opisane w nocie 3.

9. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

10. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Wyniki operacyjne każdego segmentu działalności są regularnie przeglądane przez Zarząd Jednostki dominującej, który jest odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w tym o alokacji zasobów do segmentu i oraz oceny wyników działalności prowadzonej w ramach danego segmentu. W 2020 roku Zarząd nie dokonał zmian w podejściu do alokacji segmentów.

Działalność operacyjna Grupy skupiona jest na terenie Polski. W 2020 roku Grupa nie osiągnęła przychodów z działalności kontynuowanej poza granicami Polski.

Grupa prezentuje następujące segmenty działalności :

- Deweloperski - sprzedaż gruntów, mieszkań, lokali oraz miejsc garażowych,
- Generalny wykonawca- wykonywanie czynności generalnego wykonawcy na rzecz jednostek zależnych z Grupy i spoza Grupy,
- Prefabrykacja
- Centrala:
 - zarządzanie projektami i koszty administracyjne nieprzypisane do segmentów bezpośrednio zaprezentowanych powyżej,
 - aktywa, przychody i koszty związane z pozyskaniem kapitału zewnętrznego (inne niż bezpośrednio pozyskane w segmentach opisanych powyżej),
 - inne aktywa, przychody i zobowiązania nie uwzględnione w powyższych segmentach.

Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020									
	DEVELOPERSKI	GENERALNY WYKONAWCA	CENTRALA	PREFABRYKACJA	BIUROWCE	SUMA	WYŁĄCZENIA KONSOLIDACYJNE	WYŁĄCZENIE DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ	RAZEM
Rachunek zysków i strat									
Przychody ze sprzedaży	257 012	16 922	14 537	12 581	-	301 052	(29 310)	-	271 742
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	19 725	6 752	13 015	3 283	-	42 775	(7 192)	-	35 583
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	(12 462)	4 145	(82 580)	(1 139)	-	(92 036)	25 306	-	(66 730)

Stan na 31.12.2020

AKTYWA	224 931	7 385	1 553 134	33 840	-	1 819 290	(934 223)	-	885 067
ZOBOWIĄZANIA	319 837	3 235	792 633	27 362	-	1 143 067	(699 168)	-	443 899

Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019									
	DEVELOPERSKI	GENERALNY WYKONAWCA	CENTRALA	PREFABRYKACJA	BIUROWCE	SUMA	WYŁĄCZENIA KONSOLIDACYJNE	WYŁĄCZENIE DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ	RAZEM
Rachunek zysków i strat									
Przychody ze sprzedaży	139 526	73 934	24 563	12 661	4 558	255 242	(95 766)	(4 558)	154 918
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	17 535	7 483	23 988	2 533	2 371	53 910	(27 851)	(2 371)	23 688
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	38 885	4 800	(71 335)	(990)	(21 337)	(49 977)	(72 218)	21 337	(100 858)

Stan na 31.12.2019

AKTYWA	790 312	26 191	1 208 951	34 523	47 094	2 107 071	(1 065 265)	-	1 041 806
ZOBOWIĄZANIA	473 196	18 697	704 215	26 388	122 983	1 345 479	(677 097)	-	668 382

11. PRZYCHODY I KOSZTY

11.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 <i>badane</i>	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 <i>dane przekształcone</i>
Przychody z działalności kontynuowanej		
Przychody z tytułu umów, w tym:		
- przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów*	271 001	152 199
- przychody ze sprzedaży usług	403	1 795
Przychody z tytułu umów razem	271 404	153 994
Przychody z wynajmu	338	924
Przychody ze sprzedaży razem	271 742	154 918

*zmiana momentu rozpoznania przychodów z tytułu sprzedaży mieszkań została zaprezentowana w notcie 3

11.2. KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 <i>badane</i>	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 <i>dane przekształcone</i>
Koszty operacyjne z działalności kontynuowanej		
Amortyzacja	(1 618)	(3 192)
Zużycie materiałów i energii	(5 963)	(9 533)
Usługi obce	(81 081)	(246 040)
Podatki i opłaty	(1 572)	(3 052)
Wynagrodzenia	(14 399)	(23 562)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(3 226)	(3 819)
Pozostałe koszty rodzajowe	(3 747)	(8 579)
Koszty według rodzaju, razem	(111 606)	(297 777)
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	(150 916)	125 412
+ Koszty sprzedaży	2 884	4 776
+ Koszty ogólnego zarządu	23 479	36 800
= Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	(236 159)	(130 789)
+ Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	(441)
Koszt własny sprzedaży	(236 159)	(131 230)

11.3. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 <i>badane</i>	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 <i>dane przekształcone</i>
Pozostałe przychody operacyjne z działalności kontynuowanej		
Odwrocenie odpisu aktualizującego na zapasach	2 948	-
Rozwiązanie rezerw na KOWR	-	261
Otrzymane odszkodowania	150	562
Zwrot kosztów postępowań sądowych/spornych	208	1 126
Rozwiązanie rezerw*	17 030	1 861
Rozwiązanie rezerw na naprawy gwarancyjne	2 387	-
Otrzymane odsetki od należności handlowych	-	137
Rozwiązanie odpisu na zapasie	152	-
Rozwiązanie odpisu na należności	45	2 462
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	123
Zysk ze zbycia/likwidacji środków trwałych	246	224
Pozostałe	3 622	396
Pozostałe przychody operacyjne razem	26 788	7 152

* Na dzień 31.12.2020 Grupa rozwiązała rezerwę w kwocie 15,25 mln zł utworzoną w latach poprzednich w związku z tym, iż niektóre koszty mogły nie zostać uznane za koszt podatkowy. Rezerwę rozwiązano w związku z rozliczeniem dochodu do opodatkowania ze stratą.

11.4. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 <i>badane</i>	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 <i>dane przekształcone</i>
Pozostałe koszty operacyjne z działalności kontynuowanej		
Utworzenie rezerwy na KOWR (wcześniej ANR)	1 343	95

Odszkodowania	1 224	69
Koszty postępowań sądowych/spornych	969	850
Odpis aktualizujący należności	1 998	41 626
Utworzenie rezerwy na odsetki	878	-
Odpisy aktualizujące na zapasach	24 774	11 081
Koszty związane ze sprzedażą biurowca	712	-
Utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne	5 181	-
Utworzenie rezerwy na niewynajęte powierzchnie	5 361	-
Utworzenie pozostałych rezerw	1 154	801
Zapłacone odsetki od zobowiązań z tytułu podatku dochodowego	-	948
Dyskonto należności długoterminowych	-	4 245
Spisanie zapasów	3 598	1 599
Utworzenie rezerw na sprawy sądowe	1 212	-
Strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	2 178
Pozostałe	3 328	4 227
Pozostałe koszty operacyjne razem	51 732	67 719

11.5. AKTUALIZACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

W 2020 roku strata z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 27,31 mln zł.

W 2019 roku Grupa nie poniosła zysku lub straty z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych na działalności kontynuowanej. Jednocześnie Grupa poniosła stratę z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych na działalności zaniechanej w wysokości 20,48 mln zł.

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Grupy zaprezentowano w nocie 19, natomiast wartość godziwą w nocie 42.2.

11.6. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019
	<i>badane</i>	<i>dane przekształcone</i>
Przychody finansowe z działalności kontynuowanej		
Przychody z tytułu odsetek bankowych	54	261
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	64	273
Dyskonto należności długoterminowych	2 846	611
Pozostałe	767	1 234
Przychody finansowe razem	3 731	2 379

11.7. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019
	<i>badane</i>	<i>dane przekształcone</i>
Koszty finansowe z działalności kontynuowanej		
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji, prowizji	3 927	9 636
Odsetki od zobowiązań	3	-
Odsetki leasingowe	7 413	6 744
Oczekiwana strata kredytowa	-	103
Pozostałe	656	553
Koszty finansowe razem	11 999	17 036

11.8. WYNIK ZE ZBYCIA/OKAZYJNEGO NABYCIA JEDNOSTKI ZALEŻNEJ

W 2020 i 2019 nie nastąpiła sprzedaż ani nabycie jednostki zależnej.

12. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

	Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019
Wynagrodzenia	14 399	23 562
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 226	3 819
Razem	17 625	27 381

13. UDZIAŁ W ZYSKU JEDNOSTKI WYCENIANEJ METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Udział Grupy Kapitałowej Polnord w zysku w Stacjach Kazimierz wyniósł 2,13 mln zł, natomiast w Grupie Kapitałowej Fadesa rozpoznano stratę w kwocie 7,6 mln zł.

14. DYWIDENDY WYPŁACONE

W 2020 roku jak i w 2019 roku nie miała miejsca wypłata dywidendy.

15. 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 wyegzekwowania tytułu prawnego do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot.

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku oraz za okres porównawczy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku przedstawiają się następująco:

	Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019
Główne składniki obciążenia podatkowego		
Rachunek zysków i strat:		
Bieżący podatek dochodowy	(655)	(6 386)
Odroczony podatek dochodowy	(9 362)	41
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(9 362)	41
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	(10 017)	(6 345)

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

	Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem	(56 713)	(94 513)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	10 776	17 957
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	956
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	(13 114)	(8 466)
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	7 788	2 071
Pozycje na których nie utworzono aktywów	(13 289)	(19 582)
Wykorzystanie/spisanie straty podatkowej	550	2 263
Realizacja/Przeszacowanie dotyczące zwolnienia z ujęcia odroczonego podatku dochodowego przy pierwszym ujęciu	-	(3 881)
Inne różnice przejściowe	(2 728)	2 337
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	(10 017)	(6 345)
Podatek wykazywany w rachunku zysków i strat	(10 017)	(6 345)
Odroczony podatek dochodowy	(9 362)	41
Bieżący podatek dochodowy	(6 55)	(6 386)

Przepisy dotyczące podatku dochodowego od osób prawnych 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 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 istnieje ryzyko podatkowe związane z wyżej opisanymi zmianami.

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli. W efekcie kwoty wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organy 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 przepisu 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 osiągnane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwia polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

16. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Grunty (w tym prawo do użytkowania wieczystego)	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2020	2 783	17 285	6 443	2 436	1 818	185	30 949
Zwiększenia stanu	-	642	27	-	29	(16)	682
Zakup	-	3	27	-	29	107	166
Prawo do użytkowania (MSSF 16 - zwiększenie w trakcie roku)	-	516	-	-	-	-	516
Leasing	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie	-	123	-	-	-	-123	-
Zmniejszenie stanu	-	-	89	568	167	(2)	822
Likwidacja	-	-	89	568	167	(2)	822
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2020	2 783	17 927	6 381	1 868	1 680	171	30 811
Umorzenie na dzień 01.01.2020	34	(1 173)	(2 746)	(1 097)	(844)	-	(5 826)
Zwiększenia stanu	(25)	(1 220)	(507)	(438)	(171)	-	(2 361)
Amortyzacja za okres	(25)	(361)	(507)	(438)	(171)	-	(1 502)
Prawo do użytkowania (MSSF 16)	-	(859)	-	-	-	-	(859)
Zmniejszenie stanu	-	-	90	468	118	-	676
Likwidacja	-	-	90	482	118	-	690
Inne	-	-	-	(14)	-	-	(14)
Umorzenie na dzień 31.12.2020	9	(2 393)	(3 163)	(1 067)	(898)	-	(7 511)
Wartość netto na dzień 01.01.2020	2 817	16 112	3 697	1 339	974	185	25 123
Wartość netto na dzień 31.12.2020	2 792	15 534	3 218	801	783	171	23 300

	Grunty (w tym prawo do użytkowania wieczystego)	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2019	2 783	10 334	6 341	3 246	2 484	240	25 427
Początkowe ujęcie MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r	-	559	-	-	-	-	559
Wartość brutto na dzień 01.01.2019 po korektach	2 783	10 893	6 341	3 246	2 484	240	25 986
Zwiększenia stanu	-	6 392	381	(267)	-116	5	6 395
Zakup	-	-	138	-	-	5	143
Prawo do użytkowania (MSSF 16 - zwiększenie w trakcie roku)	-	6 392	-	-	-	-	6 392
Inne	-	-	243	(267)	(116)	-	(140)
Zmniejszenie stanu	-	-	279	543	550	60	1 432
Likwidacja	-	-	279	543	550	60	1 432
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2019	2 783	17 285	6 443	2 436	1 818	185	30 949
Umorzenie na dzień 01.01.2019	-	-	(2 446)	(1 001)	(1 174)	-	(4 621)
Zwiększenia stanu	34	(1 173)	(579)	(534)	(151)	-	(2 403)
Amortyzacja za okres	34	(360)	(579)	(534)	(151)	-	(1 590)
Prawo do użytkowania (MSSF 16)	-	(813)	-	-	-	-	(813)
Zmniejszenie stanu	-	-	279	438	481	-	1 198
Likwidacja	-	-	295	438	481	-	1 214
Inne	-	-	(16)	-	-	-	(16)
Umorzenie na dzień 31.12.2019	34	(1 173)	(2 746)	(1 097)	(844)	-	(5 826)
Wartość netto na dzień 01.01.2019	2 783	10 893	3 895	2 245	1 310	240	21 365
Wartość netto na dzień 31.12.2019	2 817	16 112	3 697	1 339	974	185	25 123

17. ISTOTNE TRANSAKcje NABYCIA I SPRZEDAŻY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

18. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

19. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	31.12.2020	31.12.2019
Stan na początek okresu	293 388	316 805
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	(1 522)	(2 974)
Spisanie w koszty PWUG naliczonego zgodnie z MSSF 16	(337)	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat	(27 306)	(20 443)
Stan na koniec okresu	264 223	293 388

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

Wartość godziwą definiuje się, jako szacunkową kwotę, jaką w dacie wyceny można uzyskać za składnik aktywów lub zobowiązań w ramach transakcji rynkowej przeprowadzonej pomiędzy zainteresowanym kupującym i zainteresowanym sprzedającym działającymi jako niezależne od siebie strony, po odpowiedniej ekspozycji przedmiotu transakcji na rynku oraz pod warunkiem, że strony działają z rozeznaniem, rozważnie i dobrowolnie.

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.

Proces wyceny

W związku z sytuacją COVID w roku 2020 Zarząd dokonał wyceny dwukrotnie.

Wyceniono wartości aktywów Grupy Kapitałowej na dzień 31 marca 2020 roku (uwzględniając warunki ekonomiczne na dzień 30 czerwca 2020 roku).

Wszystkie posiadane nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione przy zaangażowaniu zewnętrznych rzeczoznawców (Ernst & Young spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corporate Finance sp. k.). Wartości rynkowe nieruchomości zostały oszacowane przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, metoda korygowania ceny średniej lub metoda porównywania parami. Podczas wyceny opierano się na danych i stanie wiedzy o rynku nieruchomości z czerwca 2020 roku.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Zarząd ponownie dokonał wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy Kapitałowej Polnord.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przez zewnętrzny, niezależny, profesjonalny podmiot zajmujący się wyceną nieruchomości.

Stan przedmiotu wyceny

- ustalono w oparciu o treści zapisów w księdze wieczystej (oznaczenie nieruchomości, własność, prawa roszczenia i ograniczenia oraz hipoteka) oraz na podstawie dokonanych oględzin.

Metody wyceny

- do obliczenia wartości godziwej prawa użytkownika wieczystego gruntu oraz prawa własności gruntu, o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami, wybierając do porównania z przyjętego rynku lokalnego, ceny trzech transakcji kupna sprzedaży na rynku wtórnym nieruchomości gruntowych niezabudowanych o podobnym przeznaczeniu,

- oszacowana wartość godziwa prawa własności gruntu jest wartością godziwą dla aktualnego sposobu użytkowania, uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo, możliwości inwestycyjne działki i uzbrojenie,

- wartość nieruchomości w odniesieniu do 1 m² powierzchni działki zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną zaobserwowaną na rynku lokalnym, wartość zł/m² powierzchni działki zawiera się w średnim przedziale cen transakcyjnych w tym rejonie.

Wnioski

-na datę sporządzenia opinii o wartości rynkowej nieruchomości w związku z sytuacją COVID dostępność obserwowanych bezpośrednich danych rynkowych, m.in. cen transakcyjnych czy stóp kapitalizacji, które odzwierciedlałyby wpływ aktualnej sytuacji na rynek nieruchomości i jego poszczególne sektory, jest bardzo ograniczona. Obecna sytuacja może skutkować wydłużeniem czasu ekspozycji nieruchomości albo ograniczyć ich płynność, co w dłuższej perspektywie może również wpłynąć na uzyskiwanie cen transakcyjnych. Mogą się też pojawić transakcje sprzedaży wymuszonej. Powyższe skutkuje niepewnością wyceny wynikającej z ograniczonej dostępności danych wsadowych oraz zaburzenia funkcjonowania rynku.

Operaty, opinie przedstawione przez rzeczoznawców – założenia i model przyjęte do wyceny – są przeglądane przez Zarząd.

Część nieruchomości inwestycyjnych Spółki stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych zabezpieczonych hipotecznym wynosiła na dzień 31 grudnia 2020 roku to 76,43 mln zł, zaś na dzień 31 grudnia 2019 roku 222,94 mln zł.

20. ODPISY AKTUALIZUJĄCE Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH I NIEFINANSOWYCH INNYCH NIŻ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE, ZAPASY I NALEŻNOŚCI.

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych oraz nie nastąpiło odwrócenie opisanych odpisów.

21. INWESTYCJE WE WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Podmiotami współkontrolowanymi przez POLNORD S.A. są:

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

Poniżej zamieszczono szersze informacje na temat działalności jednostek współzależnych:

- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

Spółka powołana wspólnie z hiszpańskim deweloperem Martinsa Fadesa. Spółka planuje rozpoczęcie realizacji inwestycji Villa Botanica. Polnord posiada 49% udziałów. Poprzez zapisy na poziomie umowy spółki o jednomyślnym podejmowaniu decyzji utrzymuje jej współkontrolę.

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

Dane finansowe - Grupa Kapitałowa Fadesa (Spółka dominująca Fadesa Polnord Polska Sp. z o. o oraz Spółki zależne – FPP Powsin SP. z o.o., Osiedle Innova Sp. z o.o., FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.):

	2020	2019
Aktywa trwałe	4 448	6 609
Aktywa obrotowe	128 439	126 494
Zobowiązania długoterminowe	1 759	915
Zobowiązania krótkoterminowe	36 588	32 474
Przychody netto ze sprzedaży	35 685	31 296
Zysk (strata) brutto	4 386	2 255
Podatek dochodowy	3 453	428
Zysk (strata) netto	933	1 827

- spółki Stacje Kazimierz

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

Spółki Stacje Kazimierz - dane finansowe:

	2018			2019		
	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. Sp. K.	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. Sp. K.	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.
Aktywa trwałe	-	-	-	-	148	2
Aktywa obrotowe	18	31 120	4 806	22	130 925	6 286
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8	14 594	3 373	4	30 137	4 054
Zobowiązania długoterminowe	-	-	500	-	-	500
Zobowiązania krótkoterminowe w tym	212	5 852	1 848	163	107 033	2 181
- kredyty i pożyczki	-	-	1	-	-	1
Przychody netto ze sprzedaży	-	122 843	1 397	-	2 423	457
Koszty operacyjne, w tym	46	86 459	1 077	40	3 788	173
-amortyzacja	-	12	2	-	16	12
Przychody finansowe, w tym	-	10	2	-	82	8
- przychody z tytułu odsetek	-	10	2	-	82	8
Koszty finansowe, w tym	8	13	7	7	2 607	71
- koszty z tytułu odsetek	8	13	7	7	2 163	71
Zysk (strata) brutto	(54)	36 176	376	(47)	(3 695)	(103)
Podatek dochodowy	-	-	27	-	-	-
Zysk (strata) netto	(54)	36 176	349	(47)	(3 695)	(103)

22. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	Nota	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy (sprawa 10H)*	37.3.1.	55 913	55 257
Postępowanie o zapłatę czynszu za najem budynku biurowego (Pol-Aqua)	37.4.1.	24 209	22 787
Kwoty zatrzymane na rachunku escrow w związku ze sprzedażą biurowców		12 724	11 976
Należności z tytułu kaucji długoterminowych (najem biura)		1 241	1 241
Pozostałe		101	21
Należności długoterminowe razem		94 188	91 282

*aktywa niefinansowe, pozostałe pozycje noty to aktywa finansowe

Szczegółowy opis spraw sądowych jest w nocie 37.

23. AKTYWO I REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO

	Stan na 31.12.2020	Wynik finansowy za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Odszkodowania od sprawy spornej 10H	10 499	5 701	4 798
Niezapłacone odsetki od pożyczki udzielonej	6 341	408	5 933
Pozostałe	3 218	2 160	1 058
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	20 058	8 269	11 789
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Rezerwa na koszty	770	(1 495)	2 265
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	938	289	649
Rezerwa na sprawy sądowe z KOWR	10 593	5 195	5 398
Rezerwa na pozostałe sprawy sądowe	396	(374)	770
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	6 664	(896)	7 560
Wycena kontraktów	-	(1 267)	1 267
Odpisy na zapasach	-	(496)	496
Pozostałe	560	(2 049)	2 609
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	19 921	(1 093)	21 014
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(137)	(9 362)	9 224

Podział aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na część krótko i długoterminową	Stan na 31.12.2020
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	20 506
Krótkoterminowe	16 055
Długoterminowe	4 451
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	20 643
Krótkoterminowe	10 145
Długoterminowe	10 499
Razem	(137)

Prezentacja w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 104	13 417
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6 241	4 193
Razem	(137)	9 224

Prezentacja podatku w Skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019
Podatek bieżący	(655)	(6 386)
Podatek odroczonego	(9 362)	41
Razem	(10 017)	(6 345)

Poniżej przedstawiono różnice przejściowe, od których nie rozpoznano aktywa - dane za rok 2020.

Należy zwrócić uwagę, że GK Polnord nie tworzy podatku odroczonego na części pozycji ze względu na przyjęcie zwolnienia z początkowego ujęcia (zgodnie z MSR 12).

Dodatkowo Grupa nie wykazuje aktywa na tych spółkach zależnych w których jego rozliczenie jest nieprawdopodobne, ze względu na brak przychodów podatkowych w przyszłości w tychże spółkach.

Potencjalne dodatkowe rozpoznanie aktywa od różnic przejściowych	Za rok 2020
Wycena aktywów	19 768
Nieruchomości inwestycyjne	5 188
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	716
Należności długoterminowe	552
Pożyczki udzielone	7 921
Zapasy	5 391
Utworzenie rezerw	714
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	714
Strata podatkowa za rok 2020	1 605
Razem	22 087

24. ZAPASY

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Materiały	393	425
Wartość brutto	872	425
Odpis aktualizujący	(479)	-
Produkcja w toku	48 414	266 155
Wartość brutto	58 394	277 357
Odpis aktualizujący	(9 980)	(11 202)
Produkty gotowe	81 190	19 214
Wartość brutto	90 051	25 928
Odpis aktualizujący	(8 861)	(6 714)
Towary	149 301	186 936
Wartość brutto	194 051	209 122
Odpis aktualizujący	(44 750)	(22 186)
Zaliczki na dostawy	-	2 157
Zapasy netto razem	279 298	474 887

	2020	2019
Wartość odpisu aktualizującego na początek okresu	40 102	38 315
Utworzenie	25 294	11 707
Odwrocenie	(2 948)	(3 776)
Rozwiązanie w koszt własny sprzedaży	1 622	-
Wykorzystanie	-	(775)
Reklasyfikacja	-	(5 369)
Wartość odpisu aktualizującego na koniec okresu	64 070	40 102

Dokonane odpisy obejmują aktualizację wartości zapasów związanych z realizowanymi i przygotowywanymi do realizacji projektami deweloperskimi oraz zapasów o innym przeznaczeniu. W związku z sytuacją COVID, Zarząd dokonał wyceny zapasów Grupy Kapitałowej na dzień 31 marca 2020 roku uwzględniając warunki ekonomiczne na dzień 30 czerwca 2020 roku. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Zarząd ponownie dokonał wyceny zapasów, natomiast nie zidentyfikowano istotnych różnic do wyceny z dnia 31 marca 2020 roku.

Odpisy aktualizujące zostały dokonane w oparciu o przygotowane wyceny przez zewnętrznych rzeczoznawców, gdzie Zarząd uznał wartość zaprezentowaną w raporcie jako możliwą odzyskiwalną cenę sprzedaży netto (nie wyższą niż cena nabycia) tych gruntów zgodnie z ich planowanym przeznaczeniem.

Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 102,19 mln zł, zaś na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 43,18 mln.

25. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Należności handlowe	9 631	13 810
- należności od jednostek powiązanych	41	642
Należności z tytułu podatków (głównie VAT)	13 270	19 229
Pozostałe należności	11 498	10 794
Zaliczki na nabycie nieruchomości	1 100	1 100
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	35 499	44 933

Struktura wiekowania należności handlowych	31.12.2020	31.12.2019
Bieżące	1 366	996
Przeterminowane:	33 418	38 095
Do 30 dni	458	51
Powyżej 30 dni do 60 dni	356	220
Powyżej 60 dni do 90 dni	1 497	196
Powyżej 90 dni do 270 dni	598	8 128
Powyżej 270 dni do 360 dni	70	3 909
Powyżej 360 dni	30 439	25 591
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	34 784	39 091
Odpisy aktualizujące wartości należności	(25 153)	(25 281)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	9 631	13 810

26. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY ORAZ ŚRODKI PIENIĘŻNE NA RACHUNKACH POWIERNICZYCH

Środki pieniężne w banku oprocentowane są według zmiennych stóp procentowych.

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

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Środki pieniężne w banku i w kasie	37 011	16 413
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych*	4 402	12 369
Lokaty krótkoterminowe	77 557	7 997
Inne	-	3
Razem	118 970	36 782

*środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

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

27. KAPITAŁ WŁASNY

27.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Kapitał akcyjny		
Akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 2 złote każda	356	356
Akcje zwykłe serii B o wartości nominalnej 2 złote każda	614	614
Akcje zwykłe serii C o wartości nominalnej 2 złote każda	970	970
Akcje zwykłe serii D o wartości nominalnej 2 złote każda	1 500	1 500
Akcje zwykłe serii E o wartości nominalnej 2 złote każda	3 880	3 880
Akcje zwykłe serii F o wartości nominalnej 2 złote każda	10 000	10 000
Akcje zwykłe serii G o wartości nominalnej 2 złote każda	7 951	7 951
Akcje zwykłe serii I o wartości nominalnej 2 złote każda	1 700	1 700
Akcje zwykłe serii J o wartości nominalnej 2 złote każda	7 986	7 986
Akcje zwykłe serii M o wartości nominalnej 2 złote każda	670	670
Akcje zwykłe serii L o wartości nominalnej 2 złote każda	242	242
Akcje zwykłe serii K o wartości nominalnej 2 złote każda	361	361
Akcje zwykłe serii N o wartości nominalnej 2 złote każda	3 000	3 000
Akcje zwykłe serii O o wartości nominalnej 2 złote każda	2 532	2 532
Akcje zwykłe serii P o wartości nominalnej 2 złote każda	2 462	2 462
Akcje zwykłe serii Q o wartości nominalnej 2 złote każda	6 478	6 478
Akcje zwykłe serii H o wartości nominalnej 2 złote każda	564	564
Akcje zwykłe serii R o wartości nominalnej 2 złote każda	14 000	14 000
Akcje zwykłe serii S o wartości nominalnej 2 złote każda	120	120
Akcje zwykłe serii T o wartości nominalnej 2 złote każda	129 700	-
Kapitał podstawowy razem	195 086	65 386

W okresie od 01.01.2020 r do 31.12.2020 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Polnord S.A. w dniu 10.02.2020 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie wydał postanowienie o zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego Jednostki dominującej przeprowadzonego w drodze emisji 64.850.000 szt. Akcji Serii T o wartości nominalnej 2 zł każda akcja. Po rejestracji Akcji Serii T kapitał zakładowy spółki Polnord S.A. wynosi 195.087.254,00 zł i dzieli się na 97.543.127 akcji po 2 zł każda.

W wyniku wyżej opisanej emisji CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság stała się większościowym akcjonariuszem spółki Polnord S.A.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał zakładowy spółki Polnord S.A. dzieli się na 97.543.127 akcji zwykłych na okaziciela.

ŚREDNIA WAŻONA LICZBA AKCJI

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019
Kalkulacja zysku/(straty) na akcje		
Zysk/(strata) netto (w tys. PLN) przypadający akcjonariuszom Jednostki dominującej	(65 810)	(121 548)
Średnia ważona liczba akcji w okresie	90 436 278	32 693 127
Zysk/(strata) netto i rozwodniony zysk/(strata) netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom Jednostki dominującej (w PLN na akcję)	(0.74)	(3.72)

WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 2,00 zł i zostały w pełni opłacone.

PRAWA AKCJONARIUSZY

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

AKCJONARIAT

Skład Akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2020 roku został przedstawiony w tabeli poniżej:

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság</i>	90.637.483	181.274.966	92,92%
<i>Pozostali akcjonariusze</i>	6.905.644	13.811.288	7,08%
Razem	97.543.127	195.086.254	100,00%

Skład Akcjonariatu na dzień publikacji przedstawiony w tabeli poniżej:

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság</i>	97.543.127	195.086.254	100,00%
Razem	97.543.127	195.086.254	100,00%

27.2. NADWYŻKA ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ ICH WARTOŚCI NOMINALNEJ

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

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

W wyniku emisji akcji serii T nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej wynosi 941,60 mln, przyrost o kwotę 4,78 mln zł (koszty emisji akcji to 3,008 mln zł, a nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej 7,782 mln zł).

27.3. POKRYCIE STRATY ZA ROK 2019

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o pokryciu straty z 2019 roku w całości z zysków lat następnych.

28. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa, w tym:	100 181	102 952
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	98 991	101 904
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	1 190	1 048
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa, w tym:	70 164	69 839
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	65 306	64 800
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	4 858	5 039
Zobowiązania z tytułu leasingu razem	170 345	172 791

29. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE

W poniższych tabelach zaprezentowano saldo i specyfikację zobowiązań finansowych

Zmiana stanu oprocentowanych kredytów bankowych	Za rok 2020	Za rok 2019
Stan na początek okresu	39 775	85 817
Zaciągnięcie (wpływ na konto bankowe)	-	9 730
Splata kapitału	(30 000)	(55 772)
Naliczone odsetki	217	2 823

Splata odsetek	(217)	(2 823)
Stan na koniec okresu	9 775	39 775
- krótkoterminowe	9 775	39 775
- długoterminowe	-	-

Zmiana stanu obligacji	Za rok 2020	Za rok 2019
Stan na początek okresu	179 132	254 390
Zmiana stanu dyskonta i prowizji	1 079	1 870
Splata kapitału	(80 701)	(76 783)
Naliczone odsetki częściowo zostały skapitalizowane na zapasie	7 281	14 437
Splata odsetek	(7 571)	(14 782)
Stan na koniec okresu	99 220	179 132
- krótkoterminowe	99 220	102 382
- długoterminowe	-	76 750

Zadłużenie

Grupa Kapitałowa Polnord charakteryzuje się relatywnie niskim poziomem zadłużenia.

HARMONOGRAM WYKUPU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI:

Data emisji	Oferujący/ Obligatariusz	Zadłużenie na 31.12.2019*	Wykup/emisja w 2020 roku	Zadłużenie na 31.12.2020*	Harmonogram wykup obligacji (wartość nominalna) [mln zł]	Termin wykupu
					2021	
Wartość nominalna [mln zł]						
27.02.2017	Noble	14,7	(14,7)	-	-	27.02.2020
24.04.2017	Noble	5,3	(5,3)	-	-	24.04.2020
22.05.2017	Noble	5,2	(5,2)	-	-	22.05.2020
29.09.2017	Noble	18,0	(18,0)	-	-	29.09.2020
18.12.2015	SGB Bank	60,0	(37,5)	22,5	22,5	31.03.2021**
07.03.2018	Cordia Int ZRt	36,8	-	36,8	36,8	07.03.2021
22.06.2018	mBank	40,0	-	40,0	40,0	22.06.2021
RAZEM		180,0	(80,7)	99,3	99,3	

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

**W dniu 17.12.2019 r. Jednostka dominująca zawarła z SGB - Bank S.A. 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 18.12.2019 r. na:

a. 31.03.2020 r. dla kwoty 30.000.000 zł; przy czym Jednostka dominująca zobligowana została do wykupu Obligacji serii D o wartości nominalnej 30.000.000 zł w ciągu 3 dni od daty postawienia do dyspozycji Jednostki dominującej środków finansowych zgromadzonych na rachunku Noble Securities S.A w wyniku subskrypcji Akcji Serii T, przy czym wykup ten nie był traktowany jako przedterminowy.

b. 30.09.2020 r. dla kwoty 7.500.000 zł;

c. 31.12.2020 r. dla kwoty 22.500.000 zł.

W dniu 29.12.2020 r. Jednostka dominująca zawarła z SGB - Bank S.A. 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. 22 500 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 22.500.000 zł z dnia 31 grudnia 2020 r. na dzień 31 marca 2021 roku.

W dniu 5 sierpnia 2020 r. Jednostka dominująca otrzymała zawiadomienie o transakcji w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR od Cordia International Ingtatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie („Cordia”) o nabyciu w dniu 31.07.2020 r. przez Cordia 36.750 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą P, nie mających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 36 750 000,00 zł. Transakcja miała miejsce poza systemem obrotu. Cordia nabyła obligacje od Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie.

EMISJA I WYKUP PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emisje obligacji

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. Jednostka dominująca nie przeprowadziła emisji obligacji.

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. Jednostka dominująca dokonała wykupu poniższych serii obligacji:

- w dniu 19.02.2020 r., na podstawie zawartej umowy z SGB Bank, Jednostka dominująca dokonała wykupu obligacji (seria D) w kwocie 30,0 mln zł, przy czym wykup ten nie był traktowany jako przedterminowy.
- w dniu 27.02.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Jednostka dominująca dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS7) w kwocie 14,7 mln zł.
- w dniu 24.04.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Jednostka dominująca dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS8) w kwocie 5,257 mln zł.
- w dniu 22.05.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Jednostka dominująca dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS9) w kwocie 5,201 mln zł.
- w dniu 29.09.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Jednostka dominująca dokonała wykupu obligacji Noble (seria NS10) w kwocie 18,0 mln zł.
- w dniu 30.09.2020 r., zgodnie z terminem zapadalności, Jednostka dominująca dokonała wykupu obligacji SGB Bank (seria D) w kwocie 7,5 mln zł.

Po dniu bilansowym Jednostka dominująca dokonała wykupu poniższych serii obligacji:

- w dniu 08.03.2021 r., zgodnie z terminem zapadalności, Jednostka dominująca dokonała wykupu obligacji (seria P) w kwocie 36,750 mln zł.
- w dniu 31.03.2021 r., zgodnie z terminem zapadalności, Jednostka dominująca dokonała wykupu obligacji SGB Bank (seria D) w kwocie 22,5 mln zł.

30. UMOWNE TERMINY WYMAGALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ

Umowne terminy wymagalności zobowiązań finansowych na dzień 31.12.2020	Wymagalne	Do 1 miesiąca	Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem umowne zobowiązania **	Wartość bilansowa
Obligacje*	-	-	59 250	40 000	-	-	-	99 250	99 220
Kredyty	9 775	-	-	-	-	-	-	9 775	9 775
Zobowiązania handlowe	19 178	7 611	22	67	53	-	-	26 931	26 931
Zobowiązania leasingowe	-	298	298	128 418	10 914	10 914	274 037	424 879	170 345
Razem	28 953	7 909	59 570	168 485	10 967	10 914	274 037	560 835	306 271

* kwota nie uwzględnia stanu prowizji rozliczanych w czasie na dzień 31 grudnia 2020 w kwocie in minus 0,92 mln zł oraz niezapłaconych odsetek na dzień 31 grudnia 2020 w kwocie 0,95 mln zł.

**wartość nominalna

Umowne terminy wymagalności zobowiązań finansowych na dzień 31.12.2019	Wymagalne	Do 1 miesiąca	Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem umowne zobowiązania **	Wartość bilansowa
Obligacje*	-	-	44 743	58 458	76 750	-	-	179 951	179 132
Kredyty	9 775	-	30 000	-	-	-	-	39 775	39 775
Zobowiązania handlowe	28 510	11 066	1 305	664	67	610	92	42 314	42 314
Zobowiązania leasingowe	-	298	298	130 047	10 941	10 914	279 495	431 993	172 791
Razem	38 285	11 364	76 346	189 169	87 758	11 524	279 587	694 033	434 012

*kwota nie uwzględnia stanu prowizji rozliczanych w czasie na dzień 31 grudnia 2019 w kwocie in minus 1,3 mln zł oraz niezapłaconych odsetek na dzień 31 grudnia 2019 w kwocie 0,48 mln zł.

**wartość nominalna

31. REZERWY

	Rezerwa na odprawy, odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe oraz pozostałe rezerwy	Rezerwa na PWUG (odsetki i należność główna)	Razem
Na dzień 01.01.2020	8 667	35 184	48 315	92 166
Utworzenie	1 147	15 185	1 343	17 675
Rozwiązanie	(2 797)	(18 364)*	(279)	(21 440)
Wykorzystanie	(5 390)	(7 857)	(446)	(13 693)
Reklasyfikacja rezerwy na zobowiązanie z tyt. leasingu	-	-	(416)	(416)
Reklasyfikacja zobowiązania z tyt. leasingu na rezerwę	-	-	90	90
Reklasyfikacja rezerwy na pozostałe zobowiązania	-	-	-	-
Na dzień 31.12.2020	1 627	24 148	48 607	74 382
Krótkoterminowe	1 534	13 603	48 607	63 744
Długoterminowe	93	10 545	-	10 638

* Na dzień 31.12.2020 Grupa rozwiązała rezerwę w kwocie 15,25 mln zł utworzoną w latach poprzednich w związku z tym, iż niektóre koszty mogły nie zostać uznane za koszt podatkowy. Rezerwę rozwiązano w związku z rozliczeniem dochodu do opodatkowania ze stratą.

	Rezerwa na odpisy, odpisy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Rezerwa na PWUG (odsetki i należność główna)	Razem
Na dzień 01.01.2019	7 311	12 972	56 201	76 484
Utworzenie	3 868	28 043	1 711	33 622
Rozwiązanie	(1 554)	(5 073)	(95)	(6 722)
Wykorzystanie	(958)	(758)	(614)	(2 330)
Reklasyfikacja rezerwy na zobowiązania z tyt. leasingu	-	-	(18 401)	(18 401)
Reklasyfikacja zobowiązania z tyt. leasingu na rezerwę	-	-	9 513	9 513
Na dzień 31.12.2019	8 667	35 184	48 315	92 166
Krótkoterminowe	8 565	23 214	48 315	80 094
Długoterminowe	102	11 970	-	12 072

31.1. 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 Jednostki dominującej, w zależności od tego, która kwota jest korzystniejsza dla pracownika. W związku z tym Jednostka dominująca tworzy rezerwę na wartość bieżącą zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych. Kwotę tej rezerwy oraz uzgodnienie przedstawiające zmiany stanu w ciągu okresu obrotowego przedstawiono w poniższej tabeli.

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Zmiany rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych		
Na początek okresu sprawozdawczego	102	99
Koszty bieżącego zatrudnienia	-	-
Koszty przeszłego zatrudnienia	-	-
Wypłacone świadczenia	-	-
Zyski/straty aktuarialne	(27)	3
Odsetki aktuarialne	-	-
Na koniec okresu sprawozdawczego	75	102
Założenia przyjęte na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązania:		
Stopa dyskontowa (%)	6,25%	6,25%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	3,50%	3,70%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3,70%	3,70%

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

Główną pozycją rezerw są rezerwy na zobowiązania wraz z odsetkami wobec Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR), z tytułu opłat za prawo wieczystego użytkowania gruntów w Wilanowie (Warszawa). Zawiązana rezerwa dotyczy różnicy między wysokością zmienionej opłaty przez KOWR a opłatą obowiązującą do 2007 roku wraz z odsetkami – w okresie od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020 utworzone były rezerwy w wysokości 1,34 mln zł z tytułu odsetek, rozwiązano rezerwę z tytułu należności głównej w wysokości 279 tys. oraz wykorzystano rezerwę w wysokości 446 tys. zł. Dodatkowo zreklasyfikowano z rezerwy na zobowiązania z tyt. leasingu kwotę 326 tys. zł.

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

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	26 931	42 314
Zobowiązania publiczno- prawne (VAT)	5 168	8 677
Pozostałe zobowiązania	3 800	7 963
Zaliczka na sprzedaż nieruchomości	2 439	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	38 338	58 954

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

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

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

33. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

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

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

W 2020 roku działając na podstawie paragrafu 11 Statutu Spółki Polnord S.A. Zarząd Jednostki dominującej postanowił nie tworzyć Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych od dnia 1 stycznia 2020 r.

34. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31 grudnia 2020 roku jak i na dzień 31 grudnia 2019 roku w Grupie nie występują zobowiązania inwestycyjne z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych.

35. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU UMÓW

	Stan na dzień	Stan na dzień
Zobowiązania z tytułu umów	114 686	101 870
	Rok 2020	Rok 2019
Rozliczono w przychodach roku	91 408	85 006

36. UZGODNIENIE ZMIAN KAPITAŁU OBROTOWEGO DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

36.1. ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Zmiana stanu należności długoterminowych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(2 906)	32 290
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	9 434	8 560
Razem zmiana stanu należności w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	6 528	40 850
Należności ujęte w pozycji aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	14 106
Odsetki naliczone na należnościach prezentowane w pozycji odsetki	313	-
Sprzedaż udziałów prezentowane w pozycji sprzedaż udziałów w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(3 313)	-
Odsetki prezentowane w pozycji odsetki i dywidendy w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	2 906	-
Zmiana stanu należności w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	6 434	54 956

36.2. ZMIANA STANU REZERW

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Zmiana stanu rezerw w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(17 784)	15 682
Zobowiązania z tyt. Leasingu (MSSF 16)	376	(7 731)
Zmiana stanu rezerw w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(17 408)	7 951

36.3. ZMIANA STANU ZAPASÓW

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Zmiana stanu zapasów	195 589	(39 651)
Zobowiązania z tyt. Leasingu (MSSF 16)	(7 106)	(520)
Zmiana stanu zapasów w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	188 483	(40 171)

37. SPRAWY SĄDOWE

37.1. SPRAWY SĄDOWE Z MIEJSKIM PRZEDSIĘBIORSTWEM WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W WARSZAWIE:

37.1.1. POZEW PRZECIWKO MIEJSKIEMU PRZEDSIĘBIORSTWU WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W WARSZAWIE O ODPŁATNE PRZEJĘCIE URZĄDZEŃ

W dniu 05.03.2013 r. Polnord S.A. (wraz z Prokom Investments S.A.) wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA z siedzibą w Warszawie („MPWiK”) o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie.

Polnord S.A. domaga się wydania zastępczego oświadczenia woli oraz zapłaty kwoty 57,3 mln zł brutto („Wynagrodzenie”). W aktywach warunkowych rozpoznano 52,2 mln zł. 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. W związku z tym, że w opinia nie zawierała wartości urządzeń na wniosek Spółki została sporządzona opinia uzupełniająca.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 39 Aktywa warunkowe.

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

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

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

Ponadto Polnord S.A. rozszerzył żądanie pozwu o kwotę 8,3 mln zł. Obecne roszczenie pozwu wynosi łącznie 20,1 mln zł.

Wyrokiem z dnia 03.11.2016 roku, Sąd zasądził od MPWiK S.A. na rzecz Polnord S.A. wynagrodzenie za używanie przez MPWiK tych urządzeń, które zostały przekazane MPWiK w terminie krótszym niż 3 lata przed złożeniem pozwu, to znaczy po dniu 25.04.2009 roku oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Sąd wskazał, iż powództwo w przeważającej mierze jest przedawnione. W dniu 23.12.2016 roku Jednostka dominująca złożyła apelację zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo. Pozwany złożył apelację od wyroku w części zasądzonej wynagrodzenie za używanie przez MPWiK tych urządzeń, które zostały przekazane MPWiK w terminie krótszym niż 3 lata przed złożeniem pozwu, to znaczy po dniu 25.04.2009 roku. Obie apelacje zostały przekazane do Sądu Apelacyjnego w Warszawie. Sąd Apelacyjny w dniu 21.09.2018 r. uchylił wyrok i przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. Pozwany złożył zażalenie do Sądu Najwyższego, Jednostka dominująca złożyła odpowiedź na zażalenie w dniu 25.01.2019 r.

W dniu 6 marca 2019 roku Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego

W dniu 5 grudnia 2019 roku Sąd Apelacyjny dopuścił dowód w Warszawie, nakazując temu Sądowi merytoryczne rozpoznanie sprawy. na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia w okresie nieprzedawnionym. MPWiK zgłosił zastrzeżenia do opinii oraz złożył wniosek o zawieszenie postępowania, który to wniosek znajduje się w rozpoznaniu.

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

37.1.3. POZEW PRZECIWKO MIEJSKIEMU PRZEDSIĘBIORSTWU WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI I M.ST. WARSZAWA O ODPŁATNE 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 ze środków własnych Prokom Investment S.A., który w umowie z dnia 01.06.2008 zlecił Polnord S.A. kontynuowanie rozpoczętych prac. Jednocześnie Polnord S.A. zobowiązał się wobec Prokom Investments S.A. do ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji SOWD oraz finansowania wszelkich prac dotyczących SOWD. Z systemu SOWD korzystają wszystkie funkcjonujące na terenie tzw. Miasteczka Wilanów inwestycje mieszkaniowe (ok. 30 Wspólnot Mieszkaniowych), Szpital Medicover, Świątynia Opatrzności Bożej, budynek Urzędu Dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy i inne.

Zgodnie z „Ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” kompleksowy SOWD powinien zatem zostać odpłatnie przejęty przez właściwy podmiot samorządu lokalnego – w tym wypadku przez MPWiK lub Miasto Stołeczne Warszawa.

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

W ocenie Zarządu Jednostki dominującej wyżej opisane roszczenia Spółki Polnord S.A. są zasadne.

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

37.2. SPRAWY SĄDOWE ZE SKARBEM PAŃSTWA

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

28.06.2013 r. Polnord S.A. skierował do Sądu w Warszawie sprawę przeciwko m.st. Warszawa („Miasto”) oraz Skarbowi Państwa („Wojewoda Mazowiecki”), w celu dochodzenia odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie (w pierwszej instancji decyzje wydał Prezydent m. st. Warszawy, a w drugiej Wojewoda Mazowiecki).

Polnord S.A. od 2009 roku pozostaje w sporze z Miastem w sprawie odszkodowania za przejęcie przez Miasto własności gruntów wydzielonych pod drogi publiczne na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie. Co do działek o łącznej powierzchni ok. 16 ha, Prezydent m. st. Warszawy oraz Wojewoda Mazowiecki wydali w latach 2009-2010 decyzje odmawiające wypłaty należnych Jednostce dominującej odszkodowań. Na skutek odwołania Spółki, Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21.12.2010 r., unieważnił decyzje administracyjne i stwierdził, że roszczenia Polnord z tytułu odszkodowań za grunty wydzielone pod budowę dróg publicznych są w pełni zasadne na podstawie art. 98 ust. 3 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami. Wyrok WSA został utrzymany przez Naczelny Sąd Administracyjny orzeczeniem z dnia 05.06.2012 r.

30.07.2013 r. Jednostka dominująca złożyła zawiadanie do próby ugodowej, do której jednak nie doszło.

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

Zainicjowanie postępowania sądowego, związane jest z dochodzeniem przez Jednostkę dominującą roszczeń związanych z rażąco i ewidentną zwłoką Miasta w ustalaniu i wypłacie odszkodowań. Jednostka dominująca jest przekonana o zasadności swoich żądań i zmierza do możliwie szybkiego ich zaspokojenia. Jednostka dominująca wielokrotnie podejmowała próby porozumienia z Miastem, które jednak nie przyniosły zadowalających rezultatów. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego, który wyliczył szkodę (z uwzględnieniem hipotetycznych lokat bankowych) na kwotę ok. 10,5 mln. zł. Sąd postanowieniem z dnia 05.12.2017 r. zawiesił postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia decyzji administracyjnych. Postanowienie o

zawieszeniu jest prawomocne, bowiem Sąd Apelacyjny postanowieniem oddalił zażalenie na postanowienie w przedmiocie zawieszenia.

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

Powyżej opisana sprawa sporna ujawniona jest w nocie 39 Aktywa warunkowe.

37.3. SPRAWY SĄDOWE Z MIASTEM ST. WARSZAWA

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

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

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

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

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

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

Polnord złożył zażalenie na przewlekłe prowadzenie postępowania i niezłatwienie 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: 09.10.2015 r. oraz 16.01.2015 r. uchylił wszystkie wydane w sprawie negatywne decyzje Prezydenta m.st. Warszawa oraz Wojewody Mazowieckiego. Sąd uznał, iż odmowa wypłaty odszkodowania nie była zasadna, gdyż odszkodowanie to w rzeczywistości należy się Polnord 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 S.A. zaskarżona do Wojewody Mazowieckiego.

W zakresie pozostałych nieruchomości postępowanie toczy się przed Starostą Legionowskim, który – na podstawie operatów szacunkowych opracowanych przez wskazanego przez niego rzeczoznawcę majątkowego – wycenił wartość rynkową tych nieruchomości na łączną kwotę 56,5 mln zł. Polnord S.A. zgłosił Staroście Legionowskiemu zastrzeżenia i uwagi do ww. operatów (głównie w zakresie przyjętej metodologii nie uwzględniającej cen rynkowych działek w Warszawie Wilanowie). Postępowanie jest w toku.

29 czerwca 2020 r. Starosta Legionowski, wydał cztery decyzje ustalające wysokość odszkodowania dla Spółki w łącznej kwocie 56.858.300,00 zł za wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego działek gruntu przejętych pod drogi publiczne na terenie dzielnicy Wilanów w Warszawie.

Przedmiotowe decyzje dotyczą ustalenia odszkodowania za działki gruntu o łącznej powierzchni ok 10 ha. Jednostka dominująca od wszystkich decyzji złożyła odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie. Postępowanie jest w toku, Jednostka dominująca podtrzymuje swoje stanowisko.

Powyżej opisana sprawa sporna ujęta jest w nocie 22 Należności długoterminowe oraz w nocie 39 Aktywa warunkowe.

37.4. SPRAWY SĄDOWE Z POL-AQUA Sp. z o. o.

37.4.1. POSTĘPOWANIE WILANÓW OFFICE PARK - BUDYNEK B1 Sp. z o.o. PRZECIWKO POL – AQUA Sp. z o.o. (DAWNIEJ: PRI POL-AQUA S.A.) O ZAPŁATĘ CZYNISZU ZA NAJEM BUDYNKU BIUROWEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM B1

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

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

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

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

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

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

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

Sporządzono opinię biegłego. Postępowanie o ustalenie nieistnienia stosunku najmu i o zapłatę czynszu jest w toku. W dniu 06.07.2018 roku Sąd Okręgowy wydał wyrok częściowy, w którym zasądził od Pol-Aqua wymagalne czynsze najmu i oddalił roszczenia Pol-Aqua, oraz roszczenie Wilanów Office Park-Budynek B1 o zapłatę kary umownej. Uznano, że wartość

poszczególnych czynszów zostanie wyliczona po uprawomocnieniu się wyroku. Obie strony złożyły apelację. Obecnie postępowanie w zakresie rozstrzygniętym w wyroku częściowym jest rozpoznawane przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie, VII Wydział Gospodarczy.

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

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

9 lutego 2021 roku Sąd Apelacyjny ogłosił wyrok, w którym uchylił wyrok I Instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 22 Należności długoterminowe.

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

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

Sąd Okręgowy wydał nakaz zapłaty uwzględniając żądanie Pol-Aqua. Na skutek sprzeciwu od nakazu zapłaty wniesionego przez Spółkę nakaz utracił moc. Wilanów Office Park dokonało potrącenia należności o łącznej wartości 1.005.627,92zł. Natomiast pozwany podwyższył zarzut do kwoty 1.115.095,33 zł. 14.07.2015 roku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa, do której sporządzono opinie uzupełniające. WOP-B3 wniosła zarzuty do pierwszej opinii pismem z dnia 3 stycznia 2019 r. Do treści zarzutów na rozprawie w dniu 30 maja 2019 r. odniósł się biegły. Pismem z dnia 9 lipca 2019 r. WOP B3 wniosła zarzuty do opinii uzupełniającej złożonej przez biegłego na rozprawie w dniu 30 maja 2019 r. W dniu 17 lipca 2019 r. złożono skargę na orzeczenie referendarza w przedmiocie przyznania biegłemu wynagrodzenia.

Pismem z dnia 29.05.2018 r. Pol-Aqua zmodyfikowała powództwo w zakresie odsetek w związku z wejściem w życie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

Na rozprawie w dniu 25 lipca 2019 r. Sąd zobowiązał WOP-B3 do wskazania propozycji co do nowego biegłego w sprawie, a także co do przedłożenia umów najmu powierzchni budynku B3. Oba zobowiązania zostały wykonane przez WOP-B3.

22 października 2019 roku zostało wydane zarządzenie, aby wykonać zarządzenie z dnia 27 sierpnia 2019 roku dotyczące zapytania biegłego Macieja Kajruksztu w jakim terminie podejmie się wykonania opinii. Zarządzenie wciąż nie zostało wykonane i nie wyznaczono terminu kolejnej rozprawy. Akta postępowania wróciły do Sądu Okręgowego z Sądu Apelacyjnego i zostały przekazane do sędziego referenta celem podjęcia dalszych czynności w sprawie. W dniu 15 września 2020 roku do Sądu zostało wysłane ponaglenie.

12 października 2020 roku Sąd wystosował do biegłego zapytanie czy podejmie się sporządzenia opinii. Opinia nie została sporządzona. Spółka złożyła skargę na orzeczenie referendarza w przedmiocie przyznania biegłemu wynagrodzenia. 23 grudnia 2020 r. postanowieniem oddalono skargę Spółki, wobec czego odstąpiono od jego zaskarżenia.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 31 Rezerwy.

37.5. SPRAWY SĄDOWE Z KRAJOWYM OŚRODKIEM WSPARCIA ROLNICTWA

37.5.1. SPÓR Z KRAJOWYM OŚRODKIEM WSPARCIA ROLNICTWA – KOWR (NASTĘPCA PRAWNY ANR) O ZAPŁATĘ PODWYŻSZONEJ OPŁATY ROCZNEJ Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

Spółki z Grupy są stroną w sporach sądowych z udziałem KOWR, związanych z użytkowaniem wieczystym nieruchomości gruntowych na terenie warszawskiego Wilanowa. Sprawy te są związane z wypowiedzeniami opłat rocznych dokonanych przez KOWR w 2003 roku wobec poprzednich użytkowników wieczystych oraz w 2007 roku, w 2011 roku oraz 2015 roku

wobec Spółek z Grupy. W opinii Grupy wypowiedzenia dokonane przez KOWR w stosunku do Spółek z Grupy były nieskuteczne. KOWR, nie czekając na wynik postępowań aktualizacyjnych wystąpiła z pozwami o zapłatę. Dodatkowo KOWR wystąpiła przeciwko Spółce Polnord S.A. o zapłatę opłat rocznych za nieruchomości, których użytkowanie wieczyste - w ocenie Spółek z Grupy - wygasło w trybie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zatem powództwa są nienależne. Grupa utworzyła jednak, w oparciu o analizy doradców zewnętrznych, rezerwy na zobowiązania związane z tymi sporami, w wysokości odpowiadającej różnicy między wysokością zmienionej opłaty rocznej, a opłatą obowiązującą do 2007r. wraz z odsetkami.

Powyżej opisana sprawa sporna prezentowana jest w nocie 31 Rezerwy.

38. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

38.1. SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

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

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

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

Łączna cena sprzedaży Nieruchomości wykazana w akcie notarialnym wyniosła 30,8 mln EUR netto (bez podatku VAT), 131 mln zł netto.

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

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

Sprzedaż nieruchomości

Cena sprzedaży (bez VAT)	130 961
Korekta ceny*	(18 654)
Przychody netto ze sprzedaży razem	112 307
* Kwota szacowana- korekta ceny wynikająca z umowy	
Przychody netto ze sprzedaży	112 307
Wartość sprzedanych nieruchomości	(112 307)
Koszty około transakcyjne	(2 178)
Strata na sprzedaży	(2 178)

- Wpływ działalności zaniechanej na skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat za okres 12 miesięcy zakończonych 31.12.2019 r.

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 niebadane
Działalność zaniechana	
Przychody ze sprzedaży	4 558
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	-
Przychody ze sprzedaży usług	15
Przychody z wynajmu	4 543
Koszt własny sprzedaży	(2 187)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	2 371
Koszty sprzedaży	(61)
Koszty ogólnego zarządu	(407)

Pozostałe przychody operacyjne	26
Pozostałe koszty operacyjne	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(24 437)
Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej	(22 508)
Przychody finansowe	-
Koszty finansowe	(1 677)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	-
Zysk/(strata) brutto	(24 185)
Podatek dochodowy	2 848
Zysk/(strata) netto z działalności zaniechanej	(21 337)

38.2. GENERALNE WYKONAWSTWO

Grupa Kapitałowa Polnord podjęła decyzję o rezygnacji i powoli wygasza działalność w segmencie Generalne Wykonawstwo. Dane finansowe dotyczące segmentu generalnego wykonawstwa zamieszczono poniżej.

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019
Rachunek zysków i strat		
Przychody ze sprzedaży	16 922	73 934
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	6 752	7 483
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	4 145	4 800

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
AKTYWA	7 385	26 191
ZOBOWIĄZANIA	3 235	18 697

39. AKTYWA WARUNKOWE

	Nota	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy (10 H)	37.3.1.	29 524	29 524
Roszczenia deliktowe	37.2.1.	27 084	27 084
Postępowanie przeciwko Skarbowi Państwa		7 610	7 610
Postępowanie przeciwko MPWiK	37.1.1.	52 266	52 266
Aktywa warunkowe razem		116 484	116 484

Szczegółowy opis spraw sądowych zamieszczono w nocie 37. Powyższe aktywa warunkowe nie zostały rozpoznane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

40. GWARANCJE I PORĘCZENIA

Poręczenia udzielone i otrzymane przez Grupę Kapitałową

W 2020 roku oraz w 2019 roku Jednostka dominująca jak i Spółki z Grupy nie udzieliły żadnych nowych gwarancji i poręczeń podmiotom spoza Grupy.

41. INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku, jak i w okresie porównawczym nie wystąpiły transakcje zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

41.1. TRANSAKcjE Z JEDNOSTKAMI, KTÓRYCH AKCJONARIUSZEM/UDZIAŁOWCEM JEST POLNORD S.A. LUB JEDNOSTKA ZALEŻNA

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

	Sprzedaż		Zakupy	
	Za okres	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	7	233	-	-
Razem	7	233	-	-

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
--	--

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	134	258	10 791	2 700
Razem	134	258	10 791	2 700

41.2. TRANSAKcje z JEDNOSTKAMI, KTÓRYCH AKCJONARIUSZEM/UDZIAŁOWCEM JEST CORDIA INTERNATIONAL INGATLANFEJLESZTŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

W 2020 roku w wyniku nabycia większościowego pakietu akcji Polnord S.A. Cordia International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság oraz jej Spółki zależne stały się jednostkami powiązаныmi dla Grupy Kapitałowej Polnord. W 2020 roku wystąpiła przede wszystkim transakcja nabycia akcji szerzej opisana w nocie 27 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Sprzedaż		Zakupy	
Za okres 01.01.2020 - 31.12.2020	Za okres 01.01.2019 - 31.12.2019	Za okres 01.01.2020 - 31.12.2020	Za okres 01.01.2019 - 31.12.2019
102	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	
31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
50	-	-	-

41.3. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

W 2020 roku jak i w 2019 roku nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi osobowo, które wymagałyby ujawnienia.

41.4. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

W 2020 roku jak i w 2019 roku nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu Polnord.

41.5. INNE TRANSAKcje z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

W 2020 roku jak i w 2019 roku w Grupie nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu spółek Grupy.

41.6. WYNAGRODZENIE ORGANÓW GRUPY

Wynagrodzenie Organów Jednostki dominującej:

	Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019
Zarząd Polnord S.A.	2 655	1 822
Rada Nadzorcza Polnord S.A.	337	482
Kwota wynagrodzenia wypłaconego Organom	2 992	2 304

Wynagrodzenie Organów Spółek zależnych:

	Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019
Zarządy spółek zależnych	627	650
Zarząd Masy Sanacyjnej	862	492
Rada Nadzorcza	232	225
Kwota wynagrodzenia wypłaconego Organom	1 721	1 367

42. INSTRUMENTY FINANSOWE

42.1. WARTOŚĆ BILANSOWA KATEGORII I KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2020	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Razem
Pozostałe aktywa finansowe	-	34	-	34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	35 499	-	-	35 499
Należności długoterminowe	38 275	-	-	38 275
Udzielone pożyczki	27	-	-	27

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	118 970	-	-	118 970
Aktywa finansowe razem	192 771	34	-	192 805
Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje	-	-	108 995	108 995
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	40 793	40 793
Zobowiązania z tyt. leasingu	-	-	170 345	170 345
Zobowiązania finansowe razem	-	-	320 133	320 133

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	-	146	-	146
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	44 933	-	-	44 933
Należności długoterminowe	36 025	-	-	36 025
Udzielone pożyczki	226	-	-	226
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	36 782	-	-	36 782
Aktywa finansowe razem	117 966	146	-	118 112
Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje	-	-	218 907	218 907
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	61 378	61 378
Zobowiązania z tyt. leasingu	-	-	172 791	172 791
Zobowiązania finansowe razem	-	-	453 076	453 076

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Grupa nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku nie odbiegała istotnie od wartości prezentowanych w skonsolidowanych 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.

42.2. HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

Klasy aktywów niefinansowych	Stan na 31.12.2020			Stan na 31.12.2019		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	195 764	-	-	223 453

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.

Proces wyceny do wartości godziwej jest opisany w nocie 19 oraz w nocie 11.5, gdzie wskazano wartości dokonanych odpisów aktualizujących w roku 2020.

43. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

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

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

43.1. RYZYKO KREDYTOWE

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

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

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

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

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

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Udzielone pożyczki	27	226
Należności długoterminowe	94 188	91 282
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze	118 970	36 782
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności krótkoterminowe	35 499	44 933
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	248 684	173 223

Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności

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

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

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

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

Grupa zarządza ryzykiem kredytowym związanym z środkami pieniężnymi poprzez dywersyfikację banków, w których lokowane są nadwyżki środków pieniężnych. Wszystkie podmioty, z którymi Grupa zawiera transakcje depozytowe działają w sektorze finansowym.

43.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ

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

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

Dane zawierające wiekowanie wymagalności zobowiązań finansowych Grupy według terminu wymagalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności zostały przedstawione w nocie 29.

43.3. RYZYKO RYNKOWE

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

Główne ryzyko jakie Grupa identyfikuje to ryzyko stopy procentowej.

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

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

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

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

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

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

43.3.1. RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Grupa posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co zmniejszała ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2020 r., uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Oprocentowane kredyty i obligacje zamieszczono w nocie 29.

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

Ryzyko stopy procentowej – analiza wrażliwości

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

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej na 31.12.2020

	Wartość bilansowa PLN	WIBOR wynik finansowy netto	
		WIBOR + 50 bps	WIBOR - 50 bps
Pożyczki udzielone	27	0	0
Wyemitowane obligacje	(99 220)	(496)	496
Kredyty i pożyczki	(9 775)	(49)	49
Zmiana zysku brutto	(108 968)	(545)	545

43.3.2. RYZYKO WALUTOWE

Na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r. Grupa nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych tym samym ryzyko walutowe było nieistotne.

44. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

W roku 2020 r. oraz w 2019 r. Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

45. RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może kreować politykę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W okresie zakończonym 31 grudnia 2020 r. oraz 31 grudnia 2019 r. nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

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

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Kredyty	9 775	39 775
Obligacje	99 220	179 132
Zobowiązanie z tytułu leasingu	170 345	172 791
Pozostałe zobowiązania finansowe	442	524
Zadłużenie brutto	279 782	392 222
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych (-)	(4 402)	(12 369)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	(114 568)	(24 413)
Zadłużenie netto	160 812	355 440
Kapitał własny	441 168	373 424
Kapitał i zadłużenie netto	601 981	728 864
Wskaźnik dźwigni (%)	26.71 %	48.77 %

46. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Zatrudnienie

- w Jednostce dominującej kształtowało się następująco:

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Zarząd Jednostki	3	2
Pion Wsparcia	7	9
Pion Prawny	4	7
Pion Deweloperski, Realizacji	9	11
Pion Księgowo-Kontrolingowy i IT	13	18
Pion Sprzedaży i Marketingu	3	15
Razem	39	62

- w jednostkach zależnych kształtowało się następująco:

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Zarządy Jednostek Zależnych	6	4
Pion sprzedaży	1	1
Pion produkcji	35	37
Pion Generalne Wykonawstwo	3	18
Pozostali pracownicy (m.in. administracja)	24	24
Razem	69	84

47. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Dywidenda za rok 2020 nie została uchwalona i wypłacona.

48. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

W dniu 2 lipca 2020r. Jednostka dominująca wypowiedziała umowę o badanie sprawozdań finansowych i przegląd sprawozdań finansowych, zawartą w dniu 27 sierpnia 2019 r. z KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie. Przyczyną wypowiedzenia było pozyskanie inwestora branżowego przejmującego kontrolę nad spółką Polnord S.A. – międzynarodowego dewelopera z siedzibą w Budapeszcie – spółkę CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság International („Cordia”). Dla Grupy Kapitałowej Polnord korzystnym rozwiązaniem, z punktu widzenia organizacyjnego, byłoby przeprowadzenie badania ustawowego przez audytora, który przeprowadza je na rzecz Cordia. Podstawą wypowiedzenia był art. 66 ust. 7 pkt. 3) Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

W dniu 29 lipca 2020 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie wyboru PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie („PwC”, „Audytora”) – biegłego niezależnego rewidenta, jako podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Jednostki dominującej i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za lata 2020-2021.

W dniu 3 sierpnia 2020 r. Jednostka dominująca zawarła z Audytorem umowę o badanie i przegląd jednostkowych sprawozdań finansowych spółki Polnord S.A. i sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Polnord w latach 2020-2021.

Wynagrodzenie łączne za rok 2020 za badanie skonsolidowanych sprawozdań Grupy Kapitałowej Polnord i jednostkowych sprawozdań finansowych spółki Polnord S.A. oraz przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego wynosi zgodnie z umową 505 tys. zł netto. Audytor badał i przeglądał grupowy pakiet sprawozdawczy na potrzeby konsolidacji Grupy Cordia. W 2020 roku Spółka nie korzystała z innych usług PwC.

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

Po dniu 31.12.2020 r. do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania miały miejsce następujące zdarzenia:

- w dniu **22 stycznia 2021r.** Sędzia komisarz działający w Sądzie Rejonowym Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy, wydał postanowienie, na mocy którego zmienił swoje postanowienie z dnia 29 lipca 2020r. w przedmiocie ustanowienia Rady Wierzycieli powołanej dla Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji, w ten sposób, że oddalił wniosek wierzycieli o ustanowienie Rady Wierzycieli jako złożony przez podmioty nieuprawnione do jego złożenia. Podstawą decyzji Sądu o oddaleniu postanowienia z dnia 29

lipca 2020r. był art. 359 par. 1 kpc w zw. z art. 209 Prawa restrukturyzacyjnego, przy czym przesłanką do jego zastosowania był komunikat - raport okresowy za pierwsze półrocze 2020r. Jednostki dominującej opublikowany dnia 30 września 2020r., w którym to raporcie Jednostka dominująca odniosła się do zastrzeżenia zawartego w raporcie biegłego rewidenta dotyczącego braku konsolidacji metodą pełną Grupy kapitałowej Korporacja Budowlana Dom S.A. Po dokonanej analizie Jednostka dominująca podjęła decyzję o zmianie swojej wcześniejszej oceny i uznała, że faktyczne relacje pomiędzy Jednostką dominującą a Grupą kapitałową Korporacja Budowlana Dom S.A. uzasadniają wniosek o sprawowaniu kontroli przez Jednostkę dominującą nad Grupą kapitałową Korporacja Budowlana Dom S.A. o ustanowieniu Rady Wierzycieli Korporacja Budowlana Dom S.A. („KB Dom”) informował raportem bieżącym nr 17/2020 z dnia 12 sierpnia 2020r.

- w dniu **27 stycznia 2021r** KB Dom zawarł aneks do umowy pożyczki z dnia 19 września 2019r ("Umowa pożyczki") zawartej pomiędzy KB Dom (jako Pożyczkobiorca) a Jednostką dominującą (jako Pożyczkodawca). W ramach aneksu do Umowy pożyczki Jednostka dominująca udzieliła KB Dom pożyczki w kwocie 65 000,00 zł z przeznaczeniem na pokrycie niezbędnych, bieżących kosztów funkcjonowania KB Dom w roku 2021. Strony ustaliły, iż KB Dom spłaci dodatkową kwotę pożyczki udzieloną na podstawie aneksu do Umowy pożyczki ze środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży udziałów w kapitale zakładowym podmiotu zależnego tj. Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji po zakończeniu procesu jej restrukturyzacji.
- w dniu **28 stycznia 2021 r.** KB Dom złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku VI Wydział Gospodarczy wniosek o ogłoszenie upadłości. Powodem złożenia wniosku był brak porozumienia z wierzycielami, mimo negocjacji prowadzonych przez Zarząd KB Dom odnośnie możliwości spłaty zobowiązań zgodnie z oczekiwaniami wierzycieli. Ponadto wniosek został złożony z uwagi na zaistnienie przesłanek wynikających z art. 11 ust. 1 Prawa upadłościowego tj. utratę zdolności do regulowania zobowiązań pieniężnych przez KB Dom.
- w dniu **28 stycznia 2021 r.** Jednostka dominująca zawarła dwie umowy nabycia niezabudowanych nieruchomości o łącznej powierzchni 13.329 m² położonych w Warszawie za łączną cenę netto 26 mln zł.
- w dniu **29 stycznia 2021 r.** do Jednostki dominującej wpłynęło od CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie („Cordia”) zawiadomienie w trybie art. 69 ust 2 pkt 2 oraz art. 77 ust 7 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o zwiększeniu przez Cordia stanu posiadania akcji o co najmniej 1% poprzednio posiadanej liczby głosów w Jednostce dominującej.
Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Jednostce dominującej nastąpiło na skutek nabycia przez Cordia akcji w związku z rozliczeniem w dniu 28 stycznia 2021 r. wezwania do sprzedaży akcji ogłoszonego przez Cordia w dniu 1 grudnia 2020 r.
Przed zmianą udziału, Cordia posiadała 90 637 483 akcji, stanowiących 92,92 % udziału w kapitale zakładowym oraz 92,92 % ogólnej liczby głosów w Jednostce dominującej. Natomiast po zmianie, Cordia posiada 93 916 449 akcji, stanowiących 96,28% udziału w kapitale zakładowym oraz 96,28 % ogólnej liczby głosów w Jednostce dominującej.
- w dniu **19 lutego 2021 r.** Jednostka dominująca zawarła umowę, na mocy której sprzedała dwie nieruchomości o łącznej powierzchni 13.329 m² położone w Warszawie.
Jednocześnie zawarła przedwstępną umowę nabycia nieruchomości o powierzchni 2,0058 ha, położonej w Warszawie Dzielnica Bemowo. Na nieruchomości tej Jednostka dominująca planuje wybudować osiedle w zabudowie wielorodzinnej o planowanej liczbie mieszkań 250 o powierzchni użytkowej mieszkań 13.000 wraz z garażem podziemnym i lokalami usługowymi w parterze.
Zawarcie umowy przenoszącej własność uzależnione jest od spełnienia się warunków szczegółowo przewidzianych w w/w umowie.
- w dniu **24 lutego 2021 r.** Jednostka dominująca otrzymała od akcjonariusza Cordia wniosek o podjęcie przez Zarząd uchwały w przedmiocie:
1) unieważnienia istniejących dokumentów akcji na okaziciela serii A i B, obejmujących:
- 290 (dwieście dziewięćdziesiąt) akcji serii A; oraz
- 4.110 (cztery tysiące sto dziesięć) akcji serii B;
a także
2) wydania Cordia w miejsce dokumentów akcji unieważnionych, nowe odcinki zbiorowe akcji.
Ponadto Cordia poinformowała, iż w dniu 18 lutego 2021 r. rozpoczęła się proces przymusowego wykupu akcji Jednostki dominującej. Akcjonariusze mniejszościowi Jednostki dominującej posiadający niezdematerializowane akcje serii A i B, byli zobowiązani do złożenia dokumentów akcji w terminie do 23 lutego 2021 r. w jednostce organizacyjnej podmiotu pośredniczącego w przymusowym wykupie. Wobec niezłożenia dokumentów akcji w terminie i miejscu wskazanym powyżej, Cordia złożyła w/w wniosek na podstawie § 8 ust.

2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 14 listopada 2005 roku w sprawie nabywania akcji publicznej w drodze przymusowego wykupu („Rozporządzenie”).

Jednocześnie, Cordia przedłożyła Jednostce dominującej dowód zdeponowania środków pieniężnych stanowiących zapłatę ceny wykupu za ww. akcje, na rachunku pieniężnym podmiotu pośredniczącego w przymusowym wykupie, tj. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie.

W związku z powyższym, Zarząd Jednostki dominującej działając na podstawie § 8 ust. 2 Rozporządzenia oraz odpowiednio stosowanego art. 358 KSH podjął uchwałę o unieważnieniu wszystkich istniejących dokumentów akcji na okaziciela serii A i serii B, obejmujące:

- 290 (dwieście dziewięćdziesiąt) akcji serii A
- 4.110 (cztery tysiące sto dziesięć) akcji serii B

Jednostka dominująca wystawiła w miejsce dokumentów akcji unieważnionych, nowe odcinki zbiorowe akcji.

- w dniu **26 lutego 2021 r.** do Jednostki dominującej wpłynęło od Cordia zawiadomienie w trybie art. 69 ust 2 pkt 2 oraz art. 77 ust 7 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o zwiększeniu przez Cordia stanu posiadania akcji o co najmniej 1% poprzednio posiadanej liczby głosów w Jednostce dominującej.

Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów nastąpiło na skutek nabycia przez Cordia akcji w związku z rozliczeniem w dniu 23 lutego 2021 r. przymusowego wykupu akcji ogłoszonego przez podmiot pośredniczący w wykupie przymusowym tj. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział - Biuro Maklerskiego w Warszawie w dniu 18 lutego 2021 r.

Przed zmianą udziału, Cordia posiadała 93 916 449 akcji, stanowiących 96,28 % udziału w kapitale zakładowym oraz 96,28 % ogólnej liczby głosów w Jednostce Dominującej. Natomiast po zmianie, Cordia posiada 97 543 127 akcji, stanowiących 100% udziału w kapitale zakładowym oraz 100 % ogólnej liczby głosów w Jednostce dominującej.

- w dniu **26 lutego 2021 r.** Jednostka dominująca złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie wszystkich akcji Jednostki Dominującej z obrotu na rynku regulowanym.

Wniosek został złożony w celu realizacji Uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 8 stycznia 2021 r. w sprawie wycofania z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie wszystkich akcji tj. 32 688 727 akcji zwykłych, o wartości nominalnej 2,00 zł każda.

- w dniu 10 marca 2021 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy zarejestrował zmiany Statutu Jednostki dominującej. W dniu 1 lipca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 23/2020 w sprawie zmiany Statutu spółki Polnord S.A. Dokonano następujących zmian: w § 13 zmieniono ust. 1 oraz w § 18 po ust. 2 dodano ust. 3. Ponadto ZWZ podjęło uchwałę nr 24/2020 w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Jednostki dominującej. Wskazane powyżej uchwały zostały przekazane do publicznej wiadomości w raporcie bieżącym nr 51/2020 z dnia 1 lipca 2020 roku.

- 19 kwietnia 2021 roku Zarząd Jednostki dominującej zwołał na dzień 1 czerwca 2021 roku na godzinę 12:00 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które odbędzie się w siedzibie Spółki

Podpisy wszystkich Członków Zarządu

Prezes Zarządu

Michał Melaniuk

Podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Członek Zarządu

Péter Bódis

Podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Członek Zarządu

Marcin Gomoła

Podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego

Dyrektor Finansowy

Iwona Stefanowicz

Podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Warszawa, 30 kwietnia 2021 r.