



POLNORD S.A.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2020 ROK

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI
FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

WARSZAWA, 30 KWIETNIA 2021 R.

WYBRANE DANE FINANSOWE

		tys. PLN		tys. EUR	
		od 01.01.2020	od 01.01.2019	od 01.01.2020	od 01.01.2019
		do 31.12.2020	do 31.12.2019	do 31.12.2020	do 31.12.2019
I	Przychody ze sprzedaży	14 535	23 247	3 249	5 404
II	Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	13 013	23 247	2 908	5 404
III	Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej	(29 760)	(88 951)	(6 651)	(20 678)
IV	Zysk/(strata) brutto	(53 381)	(126 178)	(11 931)	(29 331)
V	Zysk/(strata) netto	(56 248)	(131 099)	(12 572)	(30 475)
VI	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 673	(4 346)	3 056	(1 010)
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	40 654	82 541	9 086	19 188
VIII	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14 994	(86 354)	3 351	(20 074)
IX	Przepływy pieniężne netto razem	69 321	(8 159)	15 493	(1 897)
		Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
X	Aktywa trwałe	431 740	492 912	93 556	115 748
XI	Aktywa obrotowe	359 207	347 429	77 838	81 585
XII	Aktywa razem	790 947	840 341	171 394	197 333
XIII	Zobowiązania długoterminowe	77 223	150 844	16 734	35 422
XIV	Zobowiązania krótkoterminowe	306 743	360 742	66 469	84 711
XV	Kapitał własny	406 981	328 755	88 190	77 200

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 12 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.

I.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
II.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
III.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
IV.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
V.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	8
1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE POLNORD S.A.	8
2.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
3.	SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI	14
4.	WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	15
5.	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	16
6.	UJĘCIE AKTYWÓW PRZEKAZANYCH DO SPÓŁKI ZALEŻNEJ	17
7.	ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	17
8.	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI	26
9.	SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	26
10.	PRZYCHODY I KOSZTY	26
11.	DYWIDENDY WYPŁACONE	28
12.	PODATEK DOCHODOWY	28
13.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	29
14.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	30
15.	INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALEŻNE, WSPÓLZALEŻNE ORAZ WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA	31
16.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	33
17.	AKTYWO I REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO	34
18.	POŻYCZKI UDZIELONE	34
19.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)	35
20.	ZAPASY	35
21.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	35
22.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	36
23.	KAPITAŁ WŁASNY	36
24.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	37
25.	OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE	38
26.	UMOWNE TERMINY WYMAGALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ	39
27.	REZERWY	40
28.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)	41
29.	MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS	41
30.	ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	41
31.	UZGODNIENIE ZMIAN KAPITAŁU OBROTOWEGO DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	41
32.	SPRAWY SĄDOWE	41
33.	AKTYWA WARUNKOWE	45
34.	GWARANCJE I PORĘCZENIA	45
35.	INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	45
36.	WYNAGRODZENIE ORGANÓW SPÓŁKI	46
37.	INSTRUMENTY FINANSOWE	46
38.	CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	47
39.	RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ	50
40.	RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM	50
41.	STRUKTURA ZATRUDNIENIA	51
42.	WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA	51
43.	WYNAGRODZENIE AUDYTORA	51
44.	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	51

I. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 <i>badane</i>	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 <i>badane</i>
Przychody ze sprzedaży	10.1	14 535	23 247
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		1 650	-
Przychody ze sprzedaży usług		12 398	22 133
Przychody z wynajmu		487	1 114
Koszt własny sprzedaży	10.2	(1 522)	-
Zysk brutto ze sprzedaży		13 013	23 247
Koszty sprzedaży		(2 154)	(4 251)
Koszty ogólnego zarządu		(20 885)	(34 357)
Pozostałe przychody operacyjne	10.3	35 916	4 225
Pozostałe koszty operacyjne	10.4	(29 053)	(57 372)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	10.5	(26 597)	(20 443)
Zysk/(strata) brutto z działalności operacyjnej		(29 760)	(88 951)
Przychody finansowe	10.7	60 181	38 751
Koszty finansowe	10.8	(83 802)	(75 978)
Zysk/(strata) brutto		(53 381)	(126 178)
Podatek dochodowy	12	(2 867)	(4 921)
Zysk/(strata) netto		(56 248)	(131 099)
Inne całkowite dochody:			
Zysk/(strata) netto		(56 248)	(131 099)
Inne całkowite dochody:		-	-
Łączne całkowite dochody:		(56 248)	(131 099)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		90 436 278	32 693 127
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		90 436 278	32 693 127
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	23.1	(0,62)	(4,01)
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)		(0,62)	(4,01)

Noty przedstawione na stronach 8-52 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na 31.12.2020 <i>badane</i>	Stan na 31.12.2019 <i>badane</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe		431 740	492 912
Rzeczowe aktywa trwałe	13	6 505	7 465
Nieruchomości inwestycyjne	14	263 399	291 856
Wartości niematerialne		165	262
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne	15	74 414	58 009
Należności długoterminowe	16	57 154	112 388
Pożyczki udzielone	18	30 069	22 898
Pozostałe aktywa finansowe	19	34	34
Aktywa obrotowe		359 207	347 429
Zapasy	20	121 545	136 079
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	60 341	32 824
Pożyczki udzielone	18	103 512	174 444
Rozliczenia międzyokresowe		769	363
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	73 040	3 719
AKTYWA RAZEM		790 947	840 341

	Nota	Stan na 31.12.2020 <i>badane</i>	Stan na 31.12.2019 <i>badane</i>
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny	23	406 981	328 755
Kapitał podstawowy		195 086	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		941 576	936 802
Pozostałe kapitały rezerwowe		196 997	217 618
Zyski zatrzymane/(niepokryte straty)		(926 678)	(891 051)
Kapitał własny razem		406 981	328 755
Zobowiązania długoterminowe		77 223	150 844
Zobowiązania z tytułu leasingu	24	69 050	69 747
Obligacje	25	-	76 750
Rezerwy	27	2 184	102
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	5 989	4 245
Zobowiązania krótkoterminowe		306 743	360 742
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	28	60 845	79 837
Zobowiązania z tytułu leasingu	24	72 753	69 386
Kredyty	25	-	30 000
Obligacje	25	99 220	102 382
Rezerwy	27	62 004	76 451
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 123	-
Zobowiązania z tytułu umów		6	7
Otrzymane dywidendy zaliczkowe		10 792	2 500
Pozostałe zobowiązania finansowe		-	179
Zobowiązania razem		383 966	511 586
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		790 947	840 341

Noty przedstawione na stronach 8-52 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 <i>badane</i>	Za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 <i>badane</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto		(53 381)	(126 178)
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja		564	2 094
Odsetki i dywidendy, netto		(11 058)	(6 225)
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej		(6 873)	790
Umorzenie oraz odpisy pożyczek		49 489	42 696
Aktualizacja wyceny		26 597	20 443
Pozostałe		684	-
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiana stanu należności	31.1.	25 061	51 978
Zmiana stanu zapasów		14 534	6 873
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(19 172)	(2 997)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(407)	97
Zmiana stanu rezerw		(12 365)	6 083
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		13 673	(4 346)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Sprzedaż nieruchomości		1 522	16 150
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	(81)
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych		145	-
Wpływy ze sprzedaży udziałów		3 313	3 000
Dywidendy otrzymane i zaliczki na dywidendy		8 292	6 420
Wycofanie wkładów- wspólne przedsięwzięcia		-	18 720
Wkłady wspólne przedsięwzięcia		(9 532)	-
Spłata udzielonych pożyczek		81 920	108 319
Udzielenie pożyczek		(45 006)	(69 987)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		40 654	82 541
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów		-	9 730
Wpływ z tytułu emisji akcji		137 483	-
Spłata odsetek od kredytów		(216)	(1 561)
Spłata odsetek od obligacji		(7 571)	(14 782)
Koszt emisji akcji		(3 007)	-
Spłata kredytów		(30 000)	-
Spłata odsetek leasingowych - najem biurowca		(994)	(2 958)
Wykup obligacji		(80 701)	(76 783)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		14 994	(86 354)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		69 321	(8 159)
Środki pieniężne na początek okresu		3 719	11 878
Środki pieniężne na koniec okresu		73 040	3 719

Noty przedstawione na stronach 8-52 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

IV. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ (niepokryte straty)	Razem
Na dzień 01.01.2020	65 386	936 802	217 618	(891 051)	328 755
Zysk/(strata) netto	-	-	-	(56 248)	(56 248)
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	(56 248)	(56 248)
Emisja akcji	129 700	7 782	-	-	137 482
Koszty emisji akcji	-	(3 008)	-	-	(3 008)
Pokrycie zysków/(strat) z lat ubiegłych	-	-	(20 621)	20 621	-
Na dzień 31.12.2020 (badane)	195 086	941 576	196 997	(926 678)	406 981

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ (niepokryte straty)	Razem
Na dzień 01.01.2019	65 386	936 802	217 618	(759 952)	459 854
Zysk/(strata) netto	-	-	-	(131 099)	(131 099)
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	(131 099)	(131 099)
Na dzień 31.12.2019 (badane)	65 386	936 802	217 618	(891 051)	328 755

Noty przedstawione na stronach 8-52 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

V. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE POLNORD S.A.

1.1. INFORMACJE O SPÓŁCE

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2020 r. i obejmuje okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2019 r. i za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

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

Sprawozdanie jednostkowe spółki Polnord S.A. zawiera dane finansowe spółki Polnord S.A. oraz ujmuje aktywa finansowe, przychody i koszty Polnord S.A. Finanse Spółka Jawna za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2020 r. i okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2019 r. i za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. Zmiana prezentacyjna w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Polnord S.A. nastąpiła w 2014 roku. Zgodnie z przeprowadzoną przez Spółkę analizą aportu aktywów (pożyczek udzielonych) przez Polnord S.A. do Polnord S.A. Finanse Spółka Jawna pod kątem ujęcia zgodnie z MSR 39 (par. 20), w momencie przekazania aktywów nie nastąpiła utrata kontroli nad tymi aktywami przez spółkę Polnord S.A. W związku z powyższym pożyczki te i związane z nimi korzyści powinny w dalszym ciągu być prezentowane w sprawozdaniu finansowym Polnord S.A. Spółka Polnord S.A. Finanse Spółka Jawna weszła w skład Grupy Kapitałowej Polnord w roku 2013.

Niniejsze Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Dla uzyskania pełnego obrazu działalności spółki Polnord S.A., niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe winno być analizowane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym sporządzonym za 2020 rok.

Podstawowe dane dotyczące Spółki 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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

1.2. ZARZĄD POLNORD

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2020 r. przedstawiał się następująco:

ZARZĄD	
Michał Melaniuk	Prezes Zarządu
Marcin Gomoła	Członek Zarządu
Péter Bódis	Członek Zarządu

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki 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 Spółki:

- W dniu 24.04.2020 r. Pan Marcin Mosz złożył rezygnację z funkcji członka Zarządu Spółki.
- W dniu 24.04.2020 r. Rada Nadzorcza Spółki 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 Spółki powołała do Zarządu Spółki 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.

Po dniu bilansowym nie dokonano zmian w Zarządzie Polnord S.A.

Życiorysy Członków Zarządu znajdują się na stronie internetowej Spółki.

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

1.3. RADA NADZORCZA

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



Zgodnie ze Statutem Spółki, 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 Spółki:

- 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 Spółki 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 Spółki.

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 niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) oraz oświadczenia o niezależności zgodnie z art. 129 ust 3 ustawy z dnia 11 maja 2017r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

1.4. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

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

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

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 Spółkę w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Spółki w kapitałach tych jednostek z wyjątkiem Spółki Korporacja Budowlana Dom S.A. 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 szerzej w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Polnord za 2020 rok w nocie 3.1.

1.5. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA DO PUBLIKACJI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30 kwietnia 2021 roku. Datą publikacji niniejszego sprawozdania finansowego jest 30 kwietnia 2021 roku.

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

2.1. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI

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

2.2. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku, z wyjątkiem zmian dotyczących MSSF opisanych poniżej.

2.3. WPŁYW ZMIAN STANDARDÓW MSSF NA JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

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

Na niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe miały wpływ następujące nowe i zmienione standardy oraz interpretacje, które weszły w życie od 1 stycznia 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 obowiązuje dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie.
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw”** - 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 rozpoznaje 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” odracza zastosowanie standardu MSSF 9 „Instrumenty finansowe” do 2021 r. Na dzień sporządzenia niniejszego 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 przedsiębiorstwami** - Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsiębiorstwa stanowią „biznes” (ang. business).

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

3. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

3.1. WPLYW PANDEMII KORONAWIRUSA NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI POLNORD S.A.

Wpływ koronawirusa na gospodarkę

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 konsumenckiej 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, ulega systematycznej 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 Polnord S.A. w związku z pandemią COVID-19

W momencie ogłoszenia przez rząd pandemii COVID-19 Spółka podjęła szereg działań w celu ograniczenia możliwości rozprzestrzeniania się wirusa oraz ochrony pracowników i klientów Spółki, 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

Spółka na bieżąco dostosowuje swoje działania do zmieniających się warunków gospodarczych. Spółka 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 sprawozdania finansowego sytuacja finansowa Polnord S.A. jest stabilna. Spółka nie identyfikuje obecnie problemów z płynnością. Nie widzi też ryzyka braku wywiązania się ze spłaty zadłużenia. Spółka zakłada utrzymanie bezpiecznego poziomu długu netto oraz kowenantów.

3.2. OPIS DOKONAŃ SPÓŁKI, CZYNNIKÓW MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

3.3. OPIS SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI

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

W dniu 10 lutego 2020 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego. W ramach emisji Spółka 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 Spółka spłaciła zadłużenie wobec Noble Securities w kwocie 10,5 mln zł. W III kwartale 2020 Spółka 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 Spółka 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 sprawozdania finansowego zadłużenie nominalne z tytułu obligacji wynosi 40,0 mln złotych. Znaczne obniżenie zadłużenia umożliwi zwolnienie spod zabezpieczeń hipotecznych gruntów, co pozwoli na realizację nowych projektów inwestycyjnych.

Informacje o terminach zapadalności zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji opisano w nocie 25 Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje.

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

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

- opóźnienia w działaniach organów administracji publicznej, w tym w szczególności w zakresie wydawania pozwoleń na budowę,
- opóźnienie w płatnościach.

4. WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

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

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

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

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji

przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Poniższa tabela przedstawia kursy przyjęte dla potrzeb wyceny:

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej		
Waluta	31.12.2020	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

5. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

5.1. PROFESJONALNY OSĄD

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

W roku 2020 miały miejsce istotne zmiany wielkości szacunkowych, które szerzej zostały opisane w nocie 14 i nocie 20, nie miały miejsca natomiast zmiany metodologii dokonywania szacunków, które mogłyby istotnie wpłynąć na okres bieżący lub okresy przyszłe.

5.2. WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA

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

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

Oszacowanie odpisów aktualizujących należności (Nota 21)

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

Oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12 (Nota 17)

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

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

Oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z toczącymi się przeciwko Spółce postępowaniami skarbowymi i sądowymi (Nota 32)

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

Oszacowania związane z ustaleniem leasingu (Nota 24)

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

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

Oszacowanie związane z ujęciem rezerw na Prawo Wieczystego Użytkowania Gruntów (PWUG) (Nota 27)

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

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

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

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych (Nota 14) jest głównie określana przez niezależne, profesjonalne podmioty zajmujące się wyceną nieruchomości. Wycena taka jest uzależniona od przyjęcia określonych założeń opartych na profesjonalnym osądzie Zarządu Spółki. Założenia te dotyczą między innymi wyboru modelu przyjętego do wyceny czy użytych danych porównywalnych. Istotny wpływ na szacunki związane z wyceną ma przeznaczenie gruntu i jego klasyfikacja w bilansie.

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

Wartość godziwa jest szacunkiem który może podlegać zmianom w przyszłości

6. UJĘCIE AKTYWÓW PRZEKAZANYCH DO SPÓŁKI ZALEŻNEJ

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

7. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

7.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Zgodnie z MSSF 15 wprowadzono pięcioetapowy model ujmowania przychodów: 1. Identyfikacja umowy z klientem 2. Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia 3. Ustalenie ceny transakcyjnej 4. 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 spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

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

7.2. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Do kosztu własnego sprzedaży zalicza się:

- koszt wytworzenia produktów i świadczonych usług poniesiony w danym okresie sprawozdawczym,
- wartość sprzedanych towarów i materiałów wg cen nabycia,
- utworzenie odpisów aktualizujących zapasy,
- całość poniesionych w okresie sprawozdawczym kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu.

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

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

7.3. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

7.3.1. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Do pozostałych przychodów operacyjnych zaliczane są w szczególności pozycje:

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

7.3.2. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Do pozostałych kosztów operacyjnych zaliczane są w szczególności pozycje:

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

7.4. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

7.4.1. 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.

7.4.2. KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe obejmują w szczególności koszty dotyczące:

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

7.5. PODATKI

Podatek dochodowy obejmuje podatek bieżący oraz odroczony.

7.5.1. PODATEK BIEŻĄCY

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

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

7.5.2. PODATEK ODROZCONY

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

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

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

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

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

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest

ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

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

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

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada 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.

7.5.3. PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG

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

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

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

7.6. ZYSK (STRATA) 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.

7.7. ZASADY WYCENY INWESTYCJI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓLZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH

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

7.8. 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 wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonego o odpisy z tytułu amortyzacji i trwałej utraty wartości.

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

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

Okresy ekonomicznej użyteczności środków trwałych kształtują się następująco:

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

- pozostałe środki trwałe

2 – 10 lat

Spółka nie amortyzuje wartości gruntów.

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

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

7.9. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość (grunt, budynek lub część budynku albo oba te elementy), własna lub leasingowana, w leasingu traktowana jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymywana w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości, względnie obie te korzyści, przy czym 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 Spółka zalicza możliwe do zidentyfikowania niepieniężne składniki aktywów, nie posiadające postaci fizycznej, takie jak nabyte, zaliczane do aktywów trwałych, prawa majątkowe nadające się do gospodarczego wykorzystania, przeznaczone do używania na potrzeby własne.

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

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

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

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

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

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

7.11. UDZIAŁY I AKCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

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

7.12. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

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

7.13. ZAPASY

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

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

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

W szczególności do zapasów zaliczamy:

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

7.14. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Należności z tytułu dostaw i usług, są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych ujętych w przychodach zgodnie z punktem 7.1, z uwzględnieniem odpisu z tytułu utraty wartości. Pozostałe informacje dotyczące wyceny należności z tytułu dostaw i usług są zawarte w nocie 7.20 Aktywa finansowe.

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

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

7.16. ŚRODKI PIENIĘŻNE I EKWIWALENTY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

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

7.17. AKTYWA TRWAŁE ZAKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Aktywa trwałe zaklasyfikowane są jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy wystąpienie transakcji zbycia jest bardzo prawdopodobne, a składnik aktywów jest dostępny do

natychmiastowego zbycia w swoim obecnym stanie (zgodnie z ogólnie przyjętymi warunkami handlowymi). Klasyfikacja składnika aktywów trwałych zaklasyfikowanego jako przeznaczonego do sprzedaży zakłada zamiar kierownictwa Spółki do dokonania transakcji zbycia w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

7.18. AKTYWA FINANSOWE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.18.1. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE WEDŁUG ZAMORTYZOWANEGO KOSZTU I UTRATA WARTOŚCI

- pożyczki udzielone to pożyczki udzielone przez spółkę spółkom zależnym, wspólnym przedsięwzięciom i spółkom stowarzyszonym. Model biznesowy zakłada utrzymywanie tych aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W zależności od charakteru pożyczek, stopnia finansowania pożyczkami spółek zależnych a także wyniku testu „SPPI” pożyczki klasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. W związku z tym, że pożyczki udzielane są wyżej wymienionych spółek nad którymi Spółka sprawuje kontrolę, współkontrolę lub ma znaczący wpływ, nie występuje tu istotne ryzyko kredytowe.
- w przypadku należności handlowych Spółka przyjęła podejście uproszczone w odniesieniu do kalkulacji oczekiwanej straty kredytowej, tj. w przypadku wszystkich tego typu aktywów finansowych dokonała wyliczeń w horyzoncie całego okresie życia instrumentu.
- dla środków pieniężnych model biznesowy zakłada utrzymywanie tych aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W wyniku testu „SPPI” środki pieniężne zaklasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Spółka uznaje kwoty oczekiwanej utraty wartości za nieistotnie i nie uwzględnia ich w sprawozdaniu finansowym.

7.19. UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW NIEFINANSOWYCH

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

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

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

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

7.20. 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.

7.21. KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał podstawowy w sprawozdaniu finansowym wykazuje się w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym Spółki. Szczegółowe informacje odnośnie pozostałych pozycji kapitałów znajdują się w nocie 23.

7.21.1. DYWIDENDY

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

7.22. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

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

- kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu,
- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- początkowe koszty 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 Spółka jako leasingobiorca wycenia składnik aktywów z tytułu praw do użytkowania stosując model kosztu tj. według kosztu pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne odpisy aktualizacyjne

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

7.23. 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.

7.24. REZERWY

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

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

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

7.25. ODPRawy EMERYTALNE

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

7.26. 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 FINANSOWE

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

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

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

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

c) umów gwarancji finansowych.

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

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

7.28. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

7.29. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

7.30. ZMIANY ZASTOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Spółka nie dokonała zmiany zasad rachunkowości.

8. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Działalność operacyjna Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

9. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

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

10. PRZYCHODY I KOSZTY

10.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 <i>badane</i>	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 <i>badane</i>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 650	-
Przychody z wynajmu	487	1 114
Przychody ze sprzedaży usług	12 398	22 133
Przychody ze sprzedaży razem	14 535	23 247

10.2. KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 <i>badane</i>	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 <i>badane</i>
Amortyzacja	(556)	(1 915)
Zużycie materiałów i energii	(441)	(646)
Usługi obce	(13 271)	(19 396)
Podatki i opłaty	(789)	(1 395)
Wynagrodzenia	(11 649)	(14 555)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1 608)	(2 294)
Pozostałe koszty rodzajowe	(850)	(2 462)
Koszty według rodzaju, razem	(29 164)	(42 663)
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	4 603	4 055
+ Koszty sprzedaży	2 154	4 251
+ Koszty ogólnego zarządu	20 885	34 357
Koszt własny sprzedaży	(1 522)	-

10.3. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 <i>badane</i>	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 <i>badane</i>
Rozwiązanie rezerw*	16 992	297
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	1 562
Zwrot kosztów postępowań sądowych	144	1 121
Otrzymane odsetki od należności handlowych	-	104
Spisanie zobowiązań**	15 219	-
Odwrocenie odpisu na zapasach	2 948	-
Zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	123
Zysk ze zbycia likwidacji środków trwałych/WNIP	246	224
Pozostałe	367	794
Pozostałe przychody operacyjne razem	35 916	4 225

* Na dzień 31.12.2020 Spółka 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.

** 29 czerwca 2020 r. Starosta Legionowski, wydał cztery decyzje ustalające wysokość odszkodowania dla Spółki w łącznej kwocie 56.858.300,00 zł za wygasłe prawo użytkowania wieczystego działek gruntu przejętych pod drogi publiczne na terenie dzielnicy Wilanów w Warszawie. W związku z tym spisano zobowiązanie wobec spółki zależnej związane z w/w odszkodowaniem do wartości określonej w wycenie Starosty.

10.4. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 <i>badane</i>	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 <i>badane</i>
Utworzenie rezerwy na KOWR (wcześniej ANR)	1 219	969
Koszty postępowań sądowych/spornych	759	708
Odszkodowania	935	-
Odpisy na zapasach	15 092	11 081
Utworzenie rezerwy na odsetki	878	-
Odpis aktualizujący należności (głównie 10H)	366	41 199
Utworzenie pozostałych rezerw*	8 450	35
Pozostałe	1 354	3 380
Pozostałe koszty operacyjne razem	29 053	57 372

* m.in. utworzenie rezerwy na zobowiązania z tytułu gwarancji (w związku z dokonaną analizą wypłacalności spółek) udzielonych spółkom zależnym dot. umowy sprzedaży biurów w zawartej w 2019 r.

10.5. AKTUALIZACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

W 2020 roku strata z przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 26,6 mln zł.

10.6. WYNIK ZE ZBYCIA JEDNOSTKI ZALEŻNEJ

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

10.7. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 <i>badane</i>	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 <i>badane</i>
Przychody z tytułu odsetek bankowych	1	17
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek*	22 441	26 477
Dyskonto należności długoterminowych	659	832
Dywidenda**	10 563	3 920
Odwrocenie odpisu na udziałach***	26 161	7 487
Pozostałe	356	18
Przychody finansowe razem	60 181	38 751

*odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym

** otrzymana dywidenda ze spółki Polnord Construction 7,49 mln zł i ze spółki Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. 3,07 mln zł.

*** dokonano wyceny udziałów w spółkach powiązanych odniesiona w przychody finansowe w tym w spółkach zależnych 25,53 mln zł, oraz w wspólnych przedsięwzięciach 0,63 mln zł.

10.8. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 badane	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 badane
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji, prowizje	9 545	19 535
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	5 420	6 266
Aktualizacja wartości aktywów finansowych*	19 287	26 249
Umorzenie pożyczek **	7 800	23 894
Odpis aktualizujący pożyczki ***	41 689	-
Pozostałe	61	34
Koszty finansowe razem	83 802	75 978

* dokonano wyceny udziałów w spółkach powiązanych odniesiona w koszty finansowe w tym w spółkach zależnych 7,98 mln zł, oraz w wspólnych przedsięwzięciach 11,31 mln zł.

** umorzenie pożyczek w spółkach zależnych w związku z wyceną na dzień 31.12.2020

*** dokonano wyceny pożyczek na dzień bilansowy, w związku z tym dokonano odpisu aktualizującego pożyczek udzielonych spółkom zależnym w kwocie 41,69 mln zł

10.9. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 badane	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 badane
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze		
Wynagrodzenia	11 649	14 555
Narzuty na wynagrodzenia	1 609	2 294
Razem	13 258	16 849

11. DYWIDENDY WYPŁACONE

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

12. PODATEK DOCHODOWY

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

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego traktowane są w całości jako długoterminowe i nie podlegają dyskontowaniu.

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 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 badane	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 badane
Główne składniki obciążenia podatkowego		
Rachunek zysków i strat:		
Bieżący podatek dochodowy	(1 123)	-
Odroczony podatek dochodowy	(1 744)	(4 921)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(1 744)	(4 921)
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	(2 867)	(4 921)

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

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 badane	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 badane
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem	(53 381)	(126 178)
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	12 420	23 974
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	(9 735)	(7 511)

Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	7 761	833
Nieujęte spisane straty podatkowe	-	(2 657)
Pozycje na których nie utworzono aktywów	(9 415)	(15 679)
Wykorzystanie/spisanie straty podatkowej	550	-
Wyniki spółek osobowych	(3 238)	-
Realizacja/Przeszacowanie dotyczące zwolnienia z ujęcia odroczonego podatku dochodowego przy pierwszym ujęciu	-	(3 881)
Inne różnice przejściowe	(1 210)	-
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	(2 867)	(4 921)
Podatek wykazywany w rachunku zysków i strat	(2 867)	(4 921)
Odroczony podatek dochodowy	(1 744)	(4 921)
Bieżący podatek dochodowy	(1 123)	-

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 sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

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

13. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

	Budynki i budowle*	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2020	7 413	1 694	1 691	1 012	-	11 810
Zwiększenia stanu	516	9	-	-	-	525
Zakup	-	9	-	-	-	9
Prawo do użytkowania (MSSF 16)	516	-	-	-	-	516
Zmniejszenia stanu	-	92	568	167	-	827
Likwidacja	-	92	568	167	-	827
Wartość brutto na dzień 31.12.2020	7 929	1 611	1 123	845	-	11 508
Umorzenie na dzień 01.01.2020	(1 279)	(1 509)	(1 054)	(503)	-	(4 345)
Zwiększenia stanu	(859)	(91)	(246)	(132)	-	(1 328)
Amortyzacja za okres	-	(91)	(246)	(132)	-	(469)
Prawo do użytkowania (MSSF 16)	(859)	-	-	-	-	(859)
Zmniejszenia stanu	-	90	468	112	-	670
Likwidacja	-	90	468	112	-	670
Reklasyfikacja	-	-	(14)	-	-	(14)
Umorzenie na dzień 31.12.2020	(2 138)	(1 510)	(832)	(523)	-	(5 003)
Wartość netto na dzień 01.01.2020	6 134	185	637	509	-	7 465
Wartość netto na dzień 31.12.2020	5 791	101	291	322	-	6 505

	Budynki i budowle*	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2019	170	1 859	2 263	1 443	40	5 775
Początkowe ujęcie MSSF 16 na 1 stycznia 2019 r	7 413	-	-	-	-	7 413
Wartość brutto na dzień 01.01.2019 po korektach	7 583	1 859	2 263	1 443	40	13 188
Zwiększenia stanu	-	62	(49)	48	-	61
Zakup	-	80	-	-	-	80
Prawo do użytkowania (MSSF 16)	-	-	-	-	-	-
Inne	-	(18)	(49)	48	-	(19)
Zmniejszenia stanu	170	227	523	479	40	1 439
Likwidacja	170	227	523	479	40	1 439
Wartość brutto na dzień 31.12.2019	7 413	1 694	1 691	1 012	-	11 810
Umorzenie na dzień 01.01.2019	(121)	(1 533)	(1 174)	(839)	-	(3 667)
Zwiększenia stanu	(1 279)	(193)	(298)	(111)	-	(1 881)
Amortyzacja za okres	-	(193)	(298)	(111)	-	(602)
Prawo do użytkowania (MSSF 16)	(1 279)	-	-	-	-	(1 279)
Zmniejszenia stanu	121	217	418	447	-	1 203
Likwidacja	121	217	418	447	-	1 203
Umorzenie na dzień 31.12.2019	(1 279)	(1 509)	(1 054)	(503)	-	(4 345)
Wartość netto na dzień 01.01.2019	7 462	326	1 089	604	40	9 521
Wartość netto na dzień 31.12.2019	6 134	185	637	509	-	7 465

*Spółka wdrożyła MSSF 16 leasing od 1 stycznia 2019 roku. Wy wyniku zastosowania tego standardu na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznano w sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywo w postaci prawa do użytkowania powierzchni biurowych. Aktywo jest wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji - Rzeczowe aktywa trwałe.

13.1. ISTOTNE TRANSAKCJE NABYCIA I SPRZEDAŻY RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

13.2. ISTOTNE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOKONANIA ZAKUPU RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH

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

14. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	Za 2020 badane	Za 2019 badane
Stan na początek okresu	291 856	314 853
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	(1 522)	(2 554)
Spisanie w koszty PWUG naliczonego zgodnie z MSSF 16	(338)	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat	(26 597)	(20 443)
Stan na koniec okresu	263 399	291 856

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 rozważaniem, rozsądkiem 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 wartość aktywów Spółki 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 spółki Polnord S.A.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przez zewnętrznego, niezależnego, profesjonalnego 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 objęta zabezpieczeniem hipotecznym wynosiła na dzień 31 grudnia 2020 roku 76,43 mln zł, zaś na dzień 31 grudnia 2019 roku 222,94 mln zł.

15. INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALEŻNE, WSPÓŁZALEŻNE ORAZ WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA

15.1. SZCZEGÓLWE INFORMACJE DOTYCZĄCE UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, WSPÓŁZALEŻNYCH ORAZ WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

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

Nazwa jednostki zależnej	Stan na 31.12.2020				Stan na 31.12.2019			
	Koszt	Odpis aktualizujący	Wycofanie wkładów	Wartość netto	Koszt	Odpis aktualizujący	Wycofanie wkładów	Wartość netto
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	53	-	-	53	53	-	-	53
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park SK	100	(100)	-	-	100	(100)	-	-
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	5 060	(5 060)	-	-	5 060	-	-	5 060
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	5 000	(2 915)	-	2 085	5 000	-	-	5 000
Polnord Warszawa – Ząbki Neptun Sp. z o.o.	52	-	-	52	52	-	-	52
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	53	-	-	53	53	-	-	53
Wilanów Office Park – Budynek B1 Sp. z o.o.	8 586	(8 586)	-	-	8 586	(8 586)	-	-
Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o.	703	(703)	-	-	703	(703)	-	-
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Sp. Jawna	100 049	(74 521)	-	25 528	-	-	-	-
Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	50	-	-	50	50	-	-	50
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	5	-	-	5	5	-	-	5
Polnord Gdynia Brama Sopotcka Sp. z o.o.	6	(6)	-	-	6	-	-	6
Korporacja Budowlana DOM S.A.	23 821	(23 821)	-	-	-	-	-	-
Stroj-Dom ZSA	20 545	(20 545)	-	-	20 545	(20 545)	-	-
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	123 500	(86 576)	-	36 924	123 500	(75 901)	-	47 599
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	84	-	-	84	84	-	-	84

Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. S.K.A	-	-	-	-	-	-	-	-
Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. S.K.A	-	-	-	-	-	-	-	-
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. S.K.A	-	-	-	-	-	-	-	-
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	3	-	-	3	3	-	-	3
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. S.K.A	25	-	9 532	9 557	18 745	-	(18 720)	25
POLNORD GDAŃSK DOLNE MIASTO Sp. z o.o.	-	-	-	-	0	-	-	-
POLNORD HAFFNERA 1 Sp. z o.o.	5	-	-	5	5	-	-	5
POLNORD HAFFNERA 2 Sp. z o.o.	5	-	-	5	5	-	-	5
POLNORD HAFFNERA 3 Sp. z o.o.	5	-	-	5	5	-	-	5
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-
Polnord Construction Sp. z o.o.	6	-	-	6	6	-	-	6
Zaokrąglenia do tys.	-	-	-	(1)	-	-	-	(2)
RAZEM	287 716	(222 833)	9 532	74 414	182 566	(105 835)	(18 720)	58 009

15.2. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ

Na dzień 31.12.2020 r. Spółka posiada następujące udziały we wspólnych przedsięwzięciach:

- **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.

- spółki Stacje Kazimierz

Projekt Stacja Kazimierz realizowany jest wspólnie z Grupą Holdingową Waryński S.A. Na terenie po byłych zakładach Waryński powstanie duży kompleks mieszkaniowo-usługowy. Poszczególne etapy projektu realizowane są przez kolejne i niezależne od siebie spółki celowe: Stacja Kazimierz I Sp. z o.o., Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK, Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. 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.

Wspólne przedsięwzięcia – wybrane dane finansowe:

Spółki Stacje Kazimierz

	2020			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	350	(47)	(3 695)	(103)

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	3453	428
Zysk (strata) netto	932	1 826

16. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	Stan na 31.12.2020 badane	Stan na 31.12.2019 badane
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy (sprawa 10H)*	55 913	55 257
Należności długoterminowe z tytułu sprzedaży działek	-	55 890
Kaucja długoterminowa z tyt. najmu biura	1 241	1 241
Należności długoterminowe razem	57 154	112 388

*aktywa niefinansowe, pozostałe pozycje noty to aktywa finansowe

17. AKTYWO I REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO

17.1. AKTYWO I REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO

	Stan na 31.12.2020 <i>badane</i>	Wynik finansowy za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020	Stan na 31.12.2019 <i>badane</i>
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Odszkodowania od sprawy spornej 10H	10 498	5 700	4 798
Niezapłacone odsetki od pożyczki udzielonej	6 341	407	5 934
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	16 839	6 107	10 732
Aktywa z tytułu podatku odroczonego			
Rezerwa na koszty	352	(1 337)	1 689
Rezerwa na sprawy sądowe z KOWR	10 498	5 700	4 798
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	10 850	4 363	6 487
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	(5 989)	(1 744)	(4 245)

Podział aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na część krótko i długoterminową	Stan na 31.12.2020 <i>badane</i>
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	10 850
Krótkoterminowe	10 850
Długoterminowe	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16 839
Krótkoterminowe	10 498
Długoterminowe	6 341
Razem	(5 989)

Prezentacja w Jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	Stan na 31.12.2020 <i>badane</i>	Stan na 31.12.2019 <i>badane</i>
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5 989	4 245
Razem	(5 989)	(4 245)

Prezentacja podatku w Jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 <i>badane</i>	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 <i>badane</i>
Podatek bieżący	(1 123)	-
Podatek odroczonego	(1 744)	(4 921)
Razem	(2 867)	(4 921)

17.2. RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE OD KTÓRYCH NIE ROZPOZNANO AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO W 2020 ROKU

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

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

Potencjalne dodatkowe rozpoznanie aktywa od różnic przejściowych	Za rok 2020
Wycena aktywów	18 103
Nieruchomości inwestycyjne	5 053
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	716
Pożyczki udzielone	7 921
Zapasy	4 413
Razem	18 103

18. POŻYCZKI UDZIELONE

	Za 2020 <i>badane</i>	Za 2019 <i>Badane</i>
Stan na początek okresu	197 342	251 996
Udzielenie pożyczek	45 006	69 987

Splata kapitału	(81 920)	(108 319)
Naliczenie odsetek	22 642	26 374
Odpis i umorzenie pożyczki	(49 489)	(42 696)
Stan na koniec okresu	133 581	197 342
Krótkoterminowe	103 512	174 444
Długoterminowe	30 069	22 898

19. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)

	Stan na 31.12.2020 badane	Stan na 31.12.2019 badane
Akcje/ Udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie	34	34
Razem pozostałe aktywa finansowe	34	34

20. ZAPASY

Zapasy brutto i odpis aktualizujący	Stan na 31.12.2020 badane	Stan na 31.12.2019 badane
Towary	121 545	133 922
Wartość brutto	144 770	145 002
Odpis aktualizujący	(23 225)	(11 080)
Zaliczki na dostawy – wartość brutto	-	2 157
Zapasy netto razem	121 545	136 079

Zapasy stanowią głównie nieruchomości gruntowe.

Odpisy aktualizujące na 31 grudnia 2020 r. 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.

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

Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 83,97 mln zł, zaś na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 16,42 mln.

21. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	Stan na 31.12.2020 badane	Stan na 31.12.2019 badane
Należności handlowe	51 688	21 015
- należności od jednostek powiązanych	51 478	20 049
Należności z tytułu podatków	1 155	433
Pozostałe należności*	6 398	10 276
Zaliczki na nabycie nieruchomości	1 100	1 100
Razem	60 341	32 824

*Główną pozycją pozostałych należności są należności z tytułu zajęcia działek na pas drogowy w kwocie 6,02 mln zł.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

	Stan na 31.12.2020 badane	Stan na 31.12.2019 badane
Struktura wiekowania należności handlowych	68 178	37 099
Bieżące	40 934	10 767
Przeterminowane:	27 244	26 332
Do 30 dni	110	132
Powyżej 30 dni do 60 dni	1 425	1 193
Powyżej 60 dni do 90 dni	6	78
Powyżej 90 dni do 180 dni	604	1 767
Powyżej 180 dni do 270 dni	345	517
Powyżej 270 dni do 360 dni	24 251	8 519
Powyżej 360 dni	503	14 126
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	68 178	37 099
Odpisy aktualizujące wartość należności handlowe	(16 490)	(16 084)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	51 688	21 015

Spółka utworzyła odpisy aktualizujące zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem spółki w oparciu o indywidualną analizę istotnych należności uwzględniając oczekiwaną stratę kredytową. W 2020 roku Spółka nie utworzyła istotnych odpisów na należności z tytułu dostaw i usług.

22. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

	Stan na 31.12.2020 <i>badane</i>	Stan na 31.12.2019 <i>badane</i>
Środki pieniężne w banku i w kasie	832	190
Lokaty krótkoterminowe	72 208	3 529
Razem	73 040	3 719

23. KAPITAŁ WŁASNY

23.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY SPÓŁKI POLNORD S.A.

	Stan na 31.12.2020 <i>badane</i>	Stan na 31.12.2019 <i>badane</i>
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 Spółki 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 wynosi 195.086.254,00 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 spółki	(56 248)	(131 099)
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 spółki (w PLN na akcję)	(0.62)	(4.01)

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%

23.2. 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 941,58 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).

23.3. POKRYCIE STRATY ZA ROK 2019

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Polnord S.A. podjęło uchwałę o pokryciu straty z 2019 roku w całości z zysków lat następnych. Pokrycie straty z lat ubiegłych w jednostkowym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym dotyczy spółki Polnord S.A. Finanse Spółka jawna.

24. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

	Stan na 31.12.2020 <i>badane</i>	Stan na 31.12.2019 <i>badane</i>
Zobowiązania z tytułu leasingu – część krótkoterminowa, w tym:	72 753	69 386
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	71 563	68 107
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	1 190	1 279
Zobowiązania z tytułu leasingu – część długoterminowa, w tym:	69 050	69 747
Zobowiązania z tyt. praw do wieczystego użytkowania gruntów	64 192	64 800
Zobowiązania z tyt. praw do użytkowania powierzchni biurowych	4 858	4 947
Zobowiązania z tytułu leasingu razem	141 803	139 133

25. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I OBLIGACJE

W poniższych tabelach zaprezentowano saldo i specyfikację zobowiązań finansowych

Zmiana stanu oprocentowanych kredytów bankowych	Za rok 2020 badane	Za rok 2019 badane
Stan na początek okresu	30 000	76 042
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	-	30 000
w tym:		
- krótkoterminowe	-	30 000
- długoterminowe	-	-

Zmiana stanu obligacji	Za rok 2020 badane	Za rok 2019 badane
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
w tym:		
- krótkoterminowe	99 220	102 382
- długoterminowe	-	76 750

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

Kredyty według terminu wymagalności	Stan na 31.12.2020
Do 1 miesiąca	-
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	-
Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	-
Powyżej 1 roku do 3 lat	-
Kredyty razem	-

Obligacje według terminu wymagalności	Stan na 31.12.2020*
Do 1 miesiąca	-
Powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	59 250
Powyżej 3 miesięcy do 1 roku	40 000
Powyżej 1 roku do 3 lat	-
Obligacje razem	99 250

* kwota nie uwzględnia stanu prowizji rozliczanych w czasie na dzień 31 grudnia 2020 w kwocie in minus 0,23 mln zł oraz niezapłaconych odsetek na dzień 31 grudnia 2020 w kwocie 0,20 mln zł.

Zadłużenie

Spółka 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. Spółka zawarła z SGB - Bank SA aneks do umowy o organizację i obsługę emisji Obligacji serii D oraz umowę konwersyjną, zmieniającą warunki emisji Obligacji serii D, na mocy których dokonano m.in. zmiany terminu wykupu Obligacji serii D tj. 60 000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 60.000.000 zł z dnia 18.12.2019 r. na:

a. 31.03.2020 r. dla kwoty 30.000.000 zł; przy czym Spółka zobowiązana została do wykupu Obligacji serii D o wartości nominalnej 30.000.000 zł w ciągu 3 dni od daty postawienia do dyspozycji Spółki środków finansowych zgromadzonych na rachunku Noble Securities S.A w wyniku subskrypcji Akcji Serii T, przy czym wykup ten nie 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. Spółka zawarła z SGB - Bank SA aneks do umowy o organizację i obsługę emisji Obligacji serii D oraz umowę konwersyjną, zmieniającą warunki emisji Obligacji serii D, na mocy których dokonano m.in. zmiany terminu wykupu Obligacji serii D tj. 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. Spółka 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. Spółka nie przeprowadziła emisji obligacji.

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

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

Po dniu bilansowym Spółka dokonała wykupu poniższych serii obligacji:

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

26. 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
Zobowiązania handlowe	676	177	143	232	17	21	364	1 630	1 630
Zobowiązania leasingowe	-	298	298	62 720	10 914	10 914	274 037	359 181	141 803
Razem	676	475	59 691	102 952	10 931	10 935	274 401	460 061	242 653

* kwota nie uwzględnia stanu prowizji rozliczanych w czasie na dzień 31 grudnia 2020 w kwocie in minus 0,23 mln zł oraz niezapłaconych odsetek na dzień 31 grudnia 2020 w kwocie 0,20 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	-	-	30 000	-	-	-	-	30 000	30 000
Zobowiązania handlowe	6 451	603	-	179	88	10	17	7 348	7 348
Zobowiązania leasingowe	-	298	298	65 355	10 914	10 914	279 495	367 274	139 133
Razem	6 451	901	75 041	123 992	87 752	10 924	279 512	584 573	355 613

* 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

27. REZERWY

	Rezerwa na odprawy, odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Rezerwa na PWUG (odsetki i należność główna)	Razem
Na dzień 01.01.2020	6 613	17 855	52 085	76 553
Utworzenie	880	8 507	1 219	10 606
Rozwiązanie	(1 050)	(15 944)*	-	(16 994)
Wykorzystanie	(5 207)	(824)	-	(6 031)
Reklasyfikacja rezerwy na zobowiązanie z tyt. leasingu	-	-	54	54
Na dzień 31.12.2020	1 236	9 594	53 358	64 188
Krótkoterminowe	1 160	7 486	53 358	62 004
Długoterminowe	76	2 108	-	2 184

* Na dzień 31.12.2020 Spółka 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 odprawy, odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Rezerwa na PWUG (odsetki i należność główna)	Razem
Na dzień 01.01.2019	6 441	1 251	48 251	55 943
Reklasyfikacja na leasing	-	-	(2 426)	(2 426)
Na dzień 01.01.2019	6 441	1 251	45 825	53 517
Utworzenie	2 684	16 604	969	20 257
Rozwiązanie	(1 554)	-	-	(1 554)
Wykorzystanie	(958)	-	-	(958)
Reklasyfikacja zobowiązanie z tyt. leasingu na rezerwę	-	-	5 291	5 291
Na dzień 31.12.2019	6 613	17 855	52 085	76 553
Krótkoterminowe	6 511	17 855	52 085	76 451
Długoterminowe	102	-	-	102

27.1. ŚWIADCZENIA EMERYTALNE ORAZ INNE ŚWIADCZENIA PO OKRESIE ZATRUDNIENIA

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

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Zmiany rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych		
Na początek okresu sprawozdawczego	99	99
Koszty bieżącego zatrudnienia	-	-
Koszty przeszłego zatrudnienia	-	-
Wypłacone świadczenia	-	-
Zyski/straty aktuarialne	(24)	-
Odsetki aktuarialne	-	-
Na koniec okresu sprawozdawczego	75	99
Założenia przyjęte przez aktuarium na dzień bilansowy do wyciszenia kwoty zobowiązania:		
Stopa dyskontowa (%)	6,25%	5,93%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	3,50%	3,50%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3,70%	3,50%

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

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

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

	Stan na 31.12.2020 badane	Stan na 31.12.2019 badane
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 630	7 348
Zobowiązania publiczno - prawne	234	212
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	-	12
Pozostałe zobowiązania*	56 542	72 265
Zaliczka na zakup nieruchomości	2 439	-
Razem zobowiązania	60 845	79 837

*główną kwotą pozycji jest zobowiązanie wobec Spółki Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Sp. Jawna w kwocie 54,73 mln zł dotycząca sprawy 10H opisanej w notce 32

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.

29. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

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

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

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

30. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31.12.2020 r. w Spółce nie występują zobowiązania inwestycyjne.

31. UZGODNIENIE ZMIAN KAPITAŁU OBROTOWEGO DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

31.1. ZMIANA STANU NALEŻNOŚCI

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	27 517	(51 978)
Należności z tytułu dostaw i usług ujęte w pozycji Należności długoterminowe	(55 891)	-
Sprzedaż udziałów prezentowane w pozycji sprzedaż udziałów w jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	3 313	-
Zmiana stanu należności w jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(25 061)	(51 978)

32. SPRAWY SĄDOWE

32.1. SPRAWY SĄDOWE Z MIEJSKIM PRZEDSIĘBIORSTWEM WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W WARSZAWIE

32.1.1. 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 33 Aktywa warunkowe.

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

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

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

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

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

06 marca 2019 roku Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego

05 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.

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

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

25.10.2016 roku Polnord S.A. złożyła w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko MPWiK S.A. w m.st. Warszawie i Miastu Stołecznemu Warszawa. Pozew dotyczy odpłatnego przejęcia przez miejską spółkę lub m.st. Warszawa prawa własności wybudowanego przez Polnord w Miasteczku Wilanów kompleksowego Systemu Odprowadzenia Wód Deszczowych w Miasteczku Wilanów („SOWD”), którego Polnord S.A. jest właścicielem oraz roszczenia o zapłatę. Wysokość roszczeń Polnord sięga ok. 52 mln zł brutto.

SOWD został zaprojektowany i wybudowany w Miasteczku Wilanów z środków własnych Prokom Investment S.A., który w umowie z dnia 01.06.2008 zleciła 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 Spółki wyżej opisane roszczenia Spółki są zasadne.

Spółka nie rozpoznała roszczeń z tego tytułu w sprawozdaniu finansowym.

32.2. SPRAWY SĄDOWE ZE SKARBEM PAŃSTWA

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

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

Polnord S.A. od 2009 roku pozostaje w sporze z Miastem w sprawie odszkodowania za przejęcie przez Miasto własności gruntów wydzielonych pod drogi publiczne na terenie Miasteczka Wilanów w Warszawie. Co do działek o łącznej powierzchni ok. 16 ha, Prezydent m. st. Warszawy oraz Wojewoda Mazowiecki wydali w latach 2009-2010 decyzje odmawiające wypłaty należnych Spółce odszkodowań. Na skutek odwołania Spółki, Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21.12.2010 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. Spółka złożyła zawezwanie do próby ugodowej, do której jednak nie doszło.

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

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

Powyżej opisana sprawa sporna ujawniona jest w nocie 33 Aktywa warunkowe.

32.3. SPRAWY SĄDOWE Z MIASTEM ST. WARSZAWA

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

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

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

(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 Naczelnym Sądem Administracyjnym rozprawy we wszystkich sprawach. NSA oddalił skargi kasacyjne KOWR, co powoduje zwrot całości sprawy do organu administracji.

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

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

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

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

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. Spółka od wszystkich decyzji złożyła odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie. Postępowanie jest w toku, Spółka podtrzymuje swoje stanowisko.

Powyżej opisana sprawa sporna ujęta jest w nocie 16 Należności długoterminowe oraz w nocie 33 Aktywa warunkowe.

32.4. SPRAWY SĄDOWE Z KRAJOWYM OŚRODKIEM WSPARCIA ROLNICTWA

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

Spółka jak i Spółki z Grupy są stroną w sporach sądowych z udziałem KOWR, związanych z użytkowaniem wieczystym nieruchomości gruntowych na terenie warszawskiego Wilanowa. Sprawy te są związane z wypowiedzeniami opłat rocznych dokonanych przez KOWR w 2003 roku wobec poprzednich użytkowników wieczystych oraz w 2007 roku, w 2011 roku oraz 2015 roku wobec Spółki i innych spółek z Grupy. W opinii Spółki wypowiedzenia dokonane przez KOWR w stosunku do Spółki i 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. Spółka 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 27 Rezerwy.

33. AKTYWA WARUNKOWE

	Nota	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy (10 H)	32.3.1.	29 524	29 524
Roszczenia deliktowe	32.2.1.	27 084	27 084
Postępowanie przeciwko Skarbowi Państwa		7 610	7 610
Postępowanie przeciwko MPWiK	32.1.1.	52 266	52 266
Aktywa warunkowe razem		116 484	116 484

Szczegółowy opis roszczeń zamieszczono w nocie 32.

34. GWARANCJE I PORĘCZENIA

W 2020 roku Spółka Polnord nie udzieliła oraz nie otrzymała żadnych gwarancji.

35. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

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.

35.1. TRANSAKcje FINANSOWE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

	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
Jednostki zależne	10 066	22 101	32	4 452
Wspólne przedsięwzięcia	4	18	-	-
Razem	10 070	22 119	32	4 452

	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
Jednostki zależne	51 438	75 491	54 758	69 950
Wspólne przedsięwzięcia	42	179	10 791	1 422
Razem	51 480	75 670	65 549	71 372

*pożyczki udzielone zostały ujawnione w nocie 10

35.2. 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 oraz jej Spółki zależne stały się jednostkami powiązanymi dla spółki Polnord S.A. W 2020 roku wystąpiła przede wszystkim transakcja nabycia akcji szerzej opisana w nocie 23 niniejszego 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	-	-	-

35.3. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

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

35.4. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

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

35.5. INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

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

36. WYNAGRODZENIE ORGANÓW SPÓŁKI

Wynagrodzenie Organów Spółki:

	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

37. INSTRUMENTY FINANSOWE

37.1. 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	60 341	-	-	60 341
Należności długoterminowe	1 241	-	-	1 241
Udzielone pożyczki	133 581	-	-	133 581
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	73 040	-	-	73 040
Aktywa finansowe razem	268 203	34	-	268 237

Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje	99 220	99 220
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	60 845	60 845
Zobowiązania z tyt. leasingu	141 803	141 803
Zobowiązania finansowe razem	-	301 868

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2019	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Razem
Pozostałe aktywa finansowe	-	34	-	34
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	32 824	-	-	32 824
Należności długoterminowe	57 131	-	-	57 131
Udzielone pożyczki	197 342	-	-	197 342
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych	3 719	-	-	3 719
Aktywa finansowe razem	291 016	34	-	291 050
Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje	-	-	209 132	209 132
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	79 837	79 837
Zobowiązania z tyt. leasingu	-	-	139 133	139 133
Zobowiązania finansowe razem	-	-	428 102	428 102

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Spółka nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku nie odbiegała istotnie od wartości prezentowanych w sprawozdaniach finansowych za poszczególne okresy z następujących powodów:

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

37.2. 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	-	-	194 940	-	-	223 052

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 14 oraz w nocie 10.5, gdzie wskazano wartości dokonanych odpisów aktualizujących w roku 2020.

38. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

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

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

38.1. 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;

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

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

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Udzielone pożyczki	133 581	197 342
Należności długoterminowe	57 154	112 388
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze	73 040	3 719
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności krótkoterminowe	60 341	32 824
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	324 116	346 273

Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności

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

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

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

38.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ

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

Głównym zadaniem w procesie zarządzania ryzykiem płynności Spółka Polnord jest planowanie i cykliczne raportowanie płynności Polnord SA. oraz głównych spółek zależnych. Spółka monitoruje ryzyko utraty płynności przy pomocy narzędzi okresowego planowania płynności tj. przygotowywanych prognoz przepływów pieniężnych w zakresie prowadzonej działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej. Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania takich jak: kredyty w rachunku bieżącym i inwestycyjne, obligacje krajowe. Ponadto Spółka prowadzi bieżący monitoring realizacji kowenantów ujętych w umowach o finansowanie oraz ich prognozę w kolejnych okresach. Czynności te pozwalają na określenie zdolności Spółki do zadłużania się i zapewniają zdolność do regulowania zobowiązań w długim horyzoncie czasowym. Mają również wpływ na określenie jej

możliwości inwestycyjnych. Spółka prowadzi aktywną politykę inwestowania wolnych środków pieniężnych. Oznacza to, że Spółka monitoruje stan nadwyżek finansowych oraz dokonuje prognoz przyszłych przepływów pieniężnych i na tej bazie realizuje strategię inwestycyjną względem wolnych środków pieniężnych dążąc do realizacji celów strategii inwestycyjnej.

Dane zawierające wiekowanie wymagalności zobowiązań finansowych Spółki według terminu wymagalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności zostały przedstawione w nocie 25 Oprocentowane kredyty bankowe i obligacje.

38.3. RYZYKO RYNKOWE

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

Główne ryzyko jakie Spółka identyfikuje to ryzyko stopy procentowej.

Na potrzeby analizy wrażliwości na zmiany czynników ryzyka rynkowego Spółka wykorzystuje metodę analizy scenariuszowej. Spółka 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 Spółki. Przedmiotem analizy zostały objęte wyłącznie te pozycje, które spełniają definicję instrumentów finansowych zgodnie z MSSF.

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

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

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

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

38.3.1. RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

Spółka 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 Spółka posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co zmniejszało ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Spółka 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 25.

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

Ryzyko stopy procentowej – analiza wrażliwości

Spółka identyfikuje ekspozycję na ryzyko zmian stóp procentowych WIBOR. Poniższe tabele przedstawiają wrażliwość wyniku finansowego brutto Spółka 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	
		Wpływ na wynik finansowy netto wzrost o 50 bps	spadek o 50 bps
Pożyczki udzielone	133 581	668	(668)
Wyemitowane obligacje	(99 220)	(496)	496
Zmiana zysku brutto	34 361	172	(172)

38.3.2. RYZYKO WALUTOWE

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

39. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

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

40. RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może 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 Spółki obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty (ujawnione w nocie nr 25), środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał przypadający akcjonariuszom Spółki, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe, zysk zatrzymany.

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

	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2019
Kredyty	-	30 000
Obligacje	99 220	179 132
Zobowiązanie z tytułu leasingu	141 803	139 133
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	179
Zadłużenie brutto	241 023	348 444
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	(73 040)	(3 719)
Zadłużenie netto	167 983	344 725
Kapitał własny	406 981	328 755
Kapitał i zadłużenie netto	574 964	673 480
Wskaźnik dźwigni (%)	29.22 %	51.19 %

41. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

	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

42. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Dywidenda za rok 2020 nie została uchwalona i wypłacona.

43. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

W dniu 2 lipca 2020r. Spółka wypowiedziała umowę o badanie sprawozdań finansowych i przegląd sprawozdań finansowych, zawartą w dniu 27 sierpnia 2019 r. z KPMG Audit Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie. Przyczyną wypowiedzenia było pozyskanie inwestora branżowego przejmującego kontrolę nad Spółką – międzynarodowego dewelopera z siedzibą w Budapeszcie – spółkę CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság International („Cordia”). Dla Spółki 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 Audit sp.k. z siedzibą w Warszawie („PwC”, „Audytor”) – biegłego niezależnego rewidenta, jako podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za lata 2020-2021.

W dniu 3 sierpnia 2020 r. Spółka zawarła z Audytorem umowę o badanie i przegląd jednostkowego sprawozdania finansowego spółki Polnord S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord w latach 2020-2021.

Wynagrodzenie łączne za rok 2020 za badanie skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Polnord i jednostkowego sprawozdania finansowego 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.

44. 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 **28 stycznia 2021 r.** Spółka 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 Spółki 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 Spółce.
Zwiększenie udziału ogólnej liczby głosów w Spółce 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 Spółce. Natomiast po zmianie, Cordia posiada 93.916.449 akcji, stanowiących 96,28% udziału w kapitale zakładowym oraz 96,28 % ogólnej liczby głosów w Spółce.

- w dniu **19 lutego 2021 r.** Spółka 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 Spółka 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.** Spółka 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 Spółki. Akcjonariusze mniejszościowi Spółki 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 Spółce 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 Spółki 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 BSpółka wystawiła w miejsce dokumentów akcji unieważnionych, nowe odcinki zbiorowe akcji.
- w dniu **26 lutego 2021 r.** do Spółki 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 Spółce.
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 Spółce. Natomiast po zmianie, Cordia posiada 97.543.127 akcji, stanowiących 100% udziału w kapitale zakładowym oraz 100 % ogólnej liczby głosów w Spółce.
- w dniu **26 lutego 2021 r.** Spółka złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie wszystkich akcji Spółki 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 r.** Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy zarejestrował zmiany Statutu Spółki. W dniu 1 lipca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 23/2020 w sprawie zmiany Statutu Spółki. 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 Spółki. Wskazane powyżej uchwały zostały przekazane do publicznej wiadomości w raporcie bieżącym nr 51/2020 z dnia 1 lipca 2020 r.
- w dniu **19 kwietnia 2021 r.** Zarząd Spółki zwołał na dzień 1 czerwca 2021 r. 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.