



GRUPA KAPITAŁOWA

POLNORD

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

WARSZAWA, 29.04.2019 R.

Spis treści

I.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	3
II.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
III.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
IV.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	6
V.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
VI.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	8
1.	INFORMACJE OGÓLNE	8
2.	SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	11
3.	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
4.	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	13
5.	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	15
6.	ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI	27
7.	ZMIANA SZACUNKÓW	27
8.	ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	28
9.	INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	43
10.	PRZYCHODY I KOSZTY	45
11.	KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	47
12.	PODATEK DOCHODOWY	47
13.	MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS	49
14.	ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	49
15.	INNE CAŁKOWITE DOCHODY	50
16.	DYWIDENDY WYPŁACONE	50
17.	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	50
18.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	53
19.	AKTYWA NIEMATERIALNE	55
20.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	56
21.	POŻYCZKI UDZIELONE	58
22.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)	58
23.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	58
24.	ZAPASY	58
25.	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	59
26.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	60
27.	AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	60
28.	KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE	60
29.	OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, POŻYCZKI I OBLIGACJE	62
30.	ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	64
31.	REZERWY	65
32.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)	66
34.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	66
35.	ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	66
36.	SPRAWY SĄDOWE	67
37.	AKTYWA WARUNKOWE	71
38.	GWARANCJE I PORĘCZENIA	72
39.	INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	72
40.	INSTRUMENTY FINANSOWE	74
40.	CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	75
41.	RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM	79
42.	STRUKTURA ZATRUDNIENIA	80
43.	WYNAGRODZENIE AUDYTORA	80
44.	ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	81

I.SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

	Nota	Za okres 12 miesięcy od 01.01.2018 do 31.12.2018			Za okres 12 miesięcy od 01.01.2017 do 31.12.2017		
		Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Razem	Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Razem
Przychody ze sprzedaży	10.1	296 341	11 280	307 621	285 459	8 177	293 635
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		291 414	-	291 414	278 860	-	278 860
Przychody ze sprzedaży usług		3 876	60	3 936	6 136	68	6 204
Przychody z wynajmu		1 051	11 220	12 271	463	8 108	8 571
Koszt własny sprzedaży	10.2	(250 551)	(3 897)	(254 448)	(245 882)	(3 828)	(249 711)
Zysk brutto ze sprzedaży		45 790	7 383	53 173	39 576	4 349	43 925
Koszty sprzedaży		(7 612)	(161)	(7 773)	(13 670)	(150)	(13 820)
Koszty ogólnego zarządu		(32 117)	(1 241)	(33 358)	(22 438)	(847)	(23 285)
Pozostałe przychody operacyjne	10.5	17 959	767	18 726	95 089	11	95 099
Pozostałe koszty operacyjne	10.6	(55 252)	(5 823)	(61 075)	(8 560)	(161)	(8 721)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	10.4	1 386	(2 656)	(1 270)	(91 938)	20 592	(71 346)
Zysk /strata brutto z działalności operacyjnej		(29 846)	(1 731)	(31 577)	-1 941	23 793	21 852
Przychody finansowe	10.7	11 371	-	11 371	20 115	-	20 115
Koszty finansowe	10.8	(15 996)	-	(15 996)	(20 118)	(120)	(20 238)
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności		(22 011)	-	(22 011)	(20 503)	-	(20 503)
Zysk /strata brutto		(56 482)	(1 731)	(58 213)	(22 448)	23 673	1 225
Podatek dochodowy	12	(28 948)	914	(28 034)	3 529	(1 443)	2 087
Zysk /strata netto		(85 430)	(817)	(86 247)	(18 918)	22 230	3 312
Przypisany:							
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(85 430)	(817)	(86 247)	(18 918)	22 230	3 312
Akcjonariuszom mniejszościowym		-	-	-	-	-	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 127	32 693 127	32 693 127	32 693 127	32 693 127	32 693 127
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 127	32 693 127	32 693 127	32 693 127	32 693 127	32 693 127
Zysk /strata netto na jedną akcję zwykłą (zł)	14	(2,61)	(0,03)	(2,64)	(0,58)	0,68	0,10
Zysk/ strata netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	14	(2,61)	(0,03)	(2,64)	(0,58)	0,68	0,10
Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję zwykłą (zł)	14	(2,61)	(0,03)	(2,64)	(0,58)	0,68	0,10
Rozwodniony zysk /strata netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	14	(2,61)	(0,03)	(2,64)	(0,58)	0,68	0,10

II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Za okres 12 miesięcy od 01.01.2018 do 31.12.2018			Za okres 12 miesięcy od 01.01.2017 do 31.12.2017		
	Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Razem	Działalność kontynuowana	Działalność zaniechana	Razem
Zysk /strata netto za rok obrotowy	(85 430)	(817)	(86 247)	(18 918)	22 230	3 312
Zysk /strata netto za rok obrotowy	(85 430)	(817)	(86 247)	(18 918)	22 230	3 312
Inne całkowite dochody:	8 777	-	8 777	344	-	344
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:	8 777	-	8 777	344	-	344
Różnice kursowe z przeliczenia	8 777	-	8 777	344	-	344
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:	-	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres	(76 653)	(817)	(77 470)	(18 574)	22 230	3 656
Przypisany:						
Akcjonariuszom jednostki dominującej:	(76 653)	(817)	(77 470)	(18 574)	22 230	3 656
Akcjonariuszom mniejszościowym:						

III. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
AKTYWA			
Aktywa trwałe		502 066	727 144
Rzeczowe aktywa trwałe	17	2 117	9 202
Nieruchomości inwestycyjne	18	237 421	382 682
Aktywa niematerialne	19	456	368
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	20	64 671	98 743
Wartość firmy		16	16
Należności długoterminowe	23	164 999	187 927
Pożyczki udzielone	21	3 737	60
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12	28 615	48 112
Pozostałe aktywa finansowe	22	34	34
Aktywa obrotowe		727 361	741 344
Zapasy	24	459 782	570 688
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	25	43 114	36 722
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	21	812	1 948
Należności z tytułu podatku dochodowego	12	161	2 363
Rozliczenia międzyokresowe		524	1 205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	72 987	119 736
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	27	149 981	8 681
AKTYWÓW RAZEM		1 229 427	1 468 488

	Nota	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		601 239	708 083
Kapitał podstawowy	28.1	65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	28.3	936 835	936 835
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		-	(8 777)
Pozostałe kapitały rezerwowe	28.2	204 772	204 772
Zyski zatrzymane/Niepokryte straty		(605 754)	(490 133)
Kapitał własny razem		601 239	708 083
Zobowiązania długoterminowe		124 334	246 828
Kredyty	29	-	66 634
Obligacje	29	117 684	177 864
Rezerwy	31	5 898	496
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	-	-
Pozostałe zobowiązania		752	1 834
Zobowiązania krótkoterminowe		503 854	513 577
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32	55 167	64 543
Kredyty	29	76 042	65 002
Obligacje	29	136 706	108 547
Rezerwy	31	115 557	109 122
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3 457	-
Zobowiązania z tytułu umów	33	116 674	166 077
Pozostałe zobowiązania finansowe	32	251	286
Zobowiązania razem		628 188	760 405
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 229 427	1 468 488

IV. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)	(58 213)	1 225
Korekty o pozycje:	96 077	53 764
Udział w zysku/stracie jednostki wycenianej metodą praw własności	22 010	20 503
Amortyzacja	1 515	1 116
Odsetki i dywidendy, netto	1 703	8 262
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	13 110	67 780
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	22 908	(97 445)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	110 906	34 305
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(56 216)	28 284
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	682	(3 511)
Zmiana stanu rezerw	11 837	(6 560)
Podatek dochodowy zapłacony	(3 400)	1 114
Pozostałe	397	(84)
Wpływ pierwszego zastosowania MSSF 9	(29 375)	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	37 864	54 989
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	13 590	36 868
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	654	60
Sprzedaż aktywów finansowych	3 140	-
Dywidendy otrzymane	9 297	13 287
Odsetki otrzymane	50	1 904
Spłata udzielonych pożyczek	449	21 618
Wydatki	(3 040)	(21 558)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	-	(559)
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	-	(19 868)
Udzielenie pożyczek	(3 040)	(1 130)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	10 550	15 310
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	94 670	106 547
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	20 270	56 351
Wpływy z tytułu emisji obligacji	74 400	48 792
Pozostałe	-	1 404
Wydatki	(189 833)	(200 630)
Spłata pożyczek/kredytów	(76 086)	(80 267)
Wykup obligacji	(107 413)	(95 079)
Odsetki zapłacone	(6 334)	(25 284)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(95 163)	(94 082)
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(46 749)	(23 783)
Środki pieniężne w drodze	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	119 736	143 520
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	72 987	119 736
O ograniczonej możliwości dysponowania*	29 469	38 843

* Środki pieniężne na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym oraz Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych

V. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane / niepokryte (straty)	Razem		
Na dzień 01.01.2018	65 386	936 835	(8 777)	204 772	(490 133)	708 083	-	708 083
Wpływ pierwszego zastosowania MSSF 9	-	-	-	-	(29 375)	(29 375)	-	(29 375)
Na dzień 01.01.2018 po korektach	65 386	936 835	(8 777)	204 772	(519 508)	678 709	-	678 709
Wynik roku	-	-	-	-	(86 247)	(86 247)	-	(86 247)
Inne całkowite dochody	-	-	8 777	-	-	8 777	-	8 777
Całkowite dochody ogółem	-	-	8 777	-	(86 247)	(77 470)	-	(77 470)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego	-	-	-	-	-	-	-	-
Opcje menedżerskie	-	-	-	-	-	-	-	-
Na dzień 31.12.2018	65 386	936 835	-	204 772	(605 754)	601 239	-	601 239
Na dzień 01.01.2017	65 386	974 670	(9 121)	202 136	(527 494)	705 577	-	705 577
Wynik roku	-	-	-	-	3 312	3 312	-	3 312
Inne całkowite dochody	-	-	344	-	-	344	-	344
Całkowite dochody ogółem	-	-	344	-	3 312	3 656	-	3 656
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego	-	(37 835)	-	3 785	34 050	-	-	-
Opcje menedżerskie	-	-	-	(1 148)	-	(1 148)	-	(1 148)
Na dzień 31.12.2017	65 386	936 835	(8 777)	204 772	(490 133)	708 083	-	708 083

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE OGÓLNE

W skład Grupy Kapitałowej Polnord wchodzi spółka Polnord SA jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji wskazane w pkt. 2 poniżej.

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

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

Podstawowe dane Jednostki dominującej – Polnord SA 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	65.386.254 zł (w pełni opłacony)
PKD	6810 Z - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Strona www	www.polnord.pl

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 31.12.2018 r. jest nieoznaczony.

Zarząd Polnord SA

Skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2018 r. przedstawiał się następująco:



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

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. miały miejsce poniższe zmiany w zarządzie Polnord SA.:

- w dniu 27.07.2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Jerzego Kotkowskiego z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 27.07.2018 r.

- w dniu 17.08.2018 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o odwołaniu z Zarządu Spółki dotychczasowego Prezesa Zarządu Pana Dariusza Krawczyka. Jednocześnie Rada Nadzorcza podjęła uchwały - na mocy art. 383 § 1 KSH - o oddelegowaniu Członków Rady Nadzorczej tj. Pana Marcina Mosza oraz Pana Piotra Woźniaka do wykonywania obowiązków odpowiednio Prezesa i Członka Zarządu Spółki na okres od dnia 17.08.2018 r. do dnia powołania członków Zarządu Spółki, nie dłużej jednak niż na 3 miesiące.

- w dniu 17.10.2018 r. Rada Nadzorcza Spółki, po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, na posiedzeniu w dniu 17.10.2018 r. podjęła następujące uchwały o:

- powołaniu z dniem 01.12.2018 r. Pana Marcina Gomoły do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020,
- powołaniu z dniem 17.10.2018 r. Pana Marcina Mosza do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020.

Ponadto Rada Nadzorcza powierzyła Panu Marcinowi Moszowi kierowanie pracami Zarządu do czasu objęcia obowiązków przez Prezesa Zarządu tj. do dnia 01.12.2018r.

W dniu 31.10.2018 r. Rada Nadzorcza Spółki – w związku z powierzeniem Panu Marcinowi Moszowi (Członkowi Zarządu) tymczasowego kierowania pracami Zarządu Spółki, podjęła uchwałę o delegowaniu ze swojego składu Pana Piotra Woźniaka do czasowego wykonywania obowiązków Członka Zarządu Spółki, odpowiedzialnego za sprawy finansowe Spółki. Delegacja obejmuje okres od dnia podjęcia przedmiotowej uchwały do dnia 30.11.2018 r.

Rada Nadzorcza

W dniu 28.06.2016 r. XXV Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ("ZWZ") dokonało wyboru Rady Nadzorczej na nową wspólną trzyletnią kadencję.

W dniu 30.11.2017 r. XXXII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki („NWZ”) odwołało trzech członków Rady Nadzorczej tj.: Jerzego Bartosiewicza, Eryka Karskiego oraz Michała Rokosza. Jednocześnie NWZ powołało do Rady Nadzorczej obecnej kadencji następujące osoby: Tomasz Damzyna, Pawła Laskowskiego – Fabisiewicza, Grzegorza Magdziarza, Marcina Mosza, Michała Rokosza, Magdalenę Szymczak, Piotra Woźniaka.

Na dzień 31.12.2018 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:



Panowie Paweł Laskowski – Fabisiewicz oraz Piotr Woźniak złożyli oświadczenia o niezależności, w rozumieniu §13 ust. 3 Statutu Spółki – kryterium niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., dotyczącego roli dyrektorów nie wykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej).

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

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

- w dniu 01.10.2018 r. do Spółki wpłynęły rezygnacje dwóch Członków Rady Nadzorczej tj. Pani Magdaleny Szymczak oraz Pana Tomasza Damzyna.
- w dniu 01.10.2018 XXXIV Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej obecnej kadencji następujące osoby: Pana Grzegorza Janasa oraz Pana Konrada Milczarskiego, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej.
- w dniu 17.10.2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Marcina Mosza z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w przypadku powołania go do składu Zarządu Spółki - z chwilą powołania. W dniu 17.10.2018 r. Rada Nadzorcza powołała Pana Marcina Mosza do Zarządu Spółki, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Zarządu w ramach obecnej kadencji tj. 2017- 2020.
- w dniu 31.10.2018 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o delegowaniu ze swojego składu Pana Piotra Woźniaka do czasowego wykonywania obowiązków Członka Zarządu Spółki, odpowiedzialnego za sprawy finansowe Spółki. Delegacja obejmuje okres od dnia podjęcia przedmiotowej uchwały do dnia 30.11.2018 r.

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- w dniu 02.01.2019 r. XXXV Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do Rady Nadzorczej obecnej kadencji Pana Artura Pustelnika, powierzając mu funkcję Członka Rady Nadzorczej.
- w dniu 21.01.2019 r. do Spółki wpłynęły rezygnacje dwóch Członków Rady Nadzorczej tj. Pana Grzegorza Magdziarza oraz Pana Pawła Laskowskiego – Fabisiewicza, nie zostały podane przyczyny rezygnacji.
- w dniu 21.01.2019 r. XXXVI Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało w dniu dzisiejszym do Rady Nadzorczej obecnej kadencji następujące osoby: Pana Henry’ego Gabay oraz Pana Dariusza Krawczyka, powierzając im funkcje Członków Rady Nadzorczej.
- w dniu 04.03.2019 r. do Spółki wpłynęły dwie rezygnacje tj. Pana Henry’ego Gabay oraz Pana Dariusza Krawczyka z pełnienia przez nich funkcji Członków Rady Nadzorczej.

Na dzień 29.04.2019 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:



2. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

Spółka Polnord SA jest jednostką dominującą Grupy Polnord.

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

2.1. Skład Grupy Kapitałowej Polnord na dzień 31.12.2018

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów [zł]	% kapitału/głosów	Metoda konsolidacji
1	Polnord Szczecin Ku Stońcu Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100%	Pełna
2	Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park Sp.k.****	Warszawa	100.000	100%	Pełna
3	Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Warszawa	1.050.000	100%	Pełna
4	Polnord Sopot II Sp. z o.o.	Gdynia	100.000	100%	Pełna
5	Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	Warszawa	5.000.000	100%	Pełna
6	Polnord Warszawa – Ząbki Neptun Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100%	Pełna
7	Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100%	Pełna
8	WILANÓW OFFICE PARK – budynek B1 Sp. z o.o.	Gdynia	8.582.656	100%	Pełna
9	WILANÓW OFFICE PARK – budynek B3 Sp. z o.o.	Gdynia	700.000	100%	Pełna
10	Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	Warszawa	50.000	100%	Pełna
11	Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Spółka jawna***	Warszawa	wkłady	100%	Pełna
12	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Pełna
13	Polnord Gdynia Brama Sopotka Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Pełna
14	Polnord Gdańsk Dolne Miasto Sp. z o.o.	Gdańsk	5.000	100%	Pełna
15	Polnord SA Finanse Spółka jawna**	Warszawa	wkłady	100%	Pełna
16	Polnord Constructin Sp. z o.o.	Warszawa	5.000	100%	Pełna
17	Stroj-Dom ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100%	Pełna
18	Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
19	Haffnera Park Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
20	Haffnera Apart Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
21	Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30%	Nie ujęto
22	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Warszawa	2 056 000	50%	Praw własności
23	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
24	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	Warszawa	18.744.888	50%	Praw własności
25	Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Warszawa	12.250.000	49%	Praw własności
26	FPP Powsin Sp. z o.o.*	Warszawa	2.474.500	49%	Praw własności
27	Osiedle Innova Sp. z o.o.*	Warszawa	3.454.500	49%	Praw własności
28	FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.*	Warszawa	247 450	49%	Praw własności
29	Korporacja Budowlana Dom SA	Kartoszyño	69 300 00	34,65%	Praw własności

*zależność pośrednia poprzez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

**dawniej Surplus Sp. z o.o. Domitus SKA

*** dawniej Surplus Sp. z o.o. SKA

****dawniej Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.

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

Zmiany, jakie miały miejsce w 2018 r. w powiązaniach organizacyjno-kapitałowych w Grupie Kapitałowej Polnord zostały szczegółowo opisane w tabeli poniżej.

2.2. Zmiany w powiązaniach organizacyjno-kapitałowych Grupy Kapitałowej Polnord

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno - kapitałowych:

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	<p>W dniu 19.02.2018 r. został sporządzony i podpisany Plan Połączenia przez spółki: Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. jako spółka przejmująca oraz Stacja Kazimierz Sp. z o.o., Stacja Kazimierz II Sp. z o.o., Stacja Kazimierz I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA i Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. – jako spółki przejmowane („Plan Połączenia”), na podstawie którego Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. w trybie art. 492 § 1 pkt. 1 ksh przejmie majątek wszystkich spółek przejmowanych w zamian za udziały w spółce przejmującej wydane wspólnikom spółek przejmowanych. Plan Połączenia został złożony do Sądu rejestrowego każdej z łączących się spółek. Plan Połączenia został poddany badaniu przez biegłego rewidenta wyznaczonego przez Sąd rejestrowy w dniu 8.03.2018 r. Biegły rewident wydał pozytywną opinię z badania Planu Połączenia dnia 12.04.2018 r. W dniu 23.07.2018 roku wspólnicy wszystkich łączących się spółek podjęli uchwały o połączeniu zgodnie z art. 522 ksh. W dniu 28.08.2018 r. złożony został przez Stację Kazimierz I Sp. z o.o. jako spółkę przejmującą wniosek do KRS o połączenie spółek zgodnie z podpisanym Planem Połączenia. Sąd rejestrowy - zgodnie z wnioskiem Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. jako spółki przejmującej z dnia 28.08.2018r- wpisał w KRS połączenie Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. ze spółkami Stacja Kazimierz Sp. z o.o., Stacja Kazimierz II Sp. z o.o., Stacja Kazimierz I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA i Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - ze skutkiem na dzień 1.10.2018r. Jednocześnie wpis ten wywołuje skutek wykreślenia spółek przejmowanych z KRS.</p>
Zmiana siedziby Spółek	<p>W dniu 2.10.2018r. zostały przeprowadzone zgromadzenia, na których dokonano zmiany umów spółek w zakresie zmiany siedziby tych spółek z Gdyni na Warszawę, tj. Polnord – Apartamenty Sp. z o.o., Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o., Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o., Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o., Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o., Śródmieście Wilanów Sp. z o.o., Polnord Warszawa – Neptun Ząbki Sp. z o.o., Polnord Sopot II Sp. z o.o. (obecnie Polnord Rezydencje Sp. z o.o.) Polnord Inwestycje Sp. z o.o., Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Sp. j., Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park Sp.k., Polnord Spółka Akcyjna Finanse Sp. j., Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o., Haffnera Park Sp. z o.o., Haffnera Apart Sp. z o.o. i Polnord Construction Sp. z o.o.</p>
Polnord S.A.	<p>W dniu 13.11.2018 r. Polnord S.A. zbył posiadany pakiet 10.000 sztuk udziałów w kapitale zakładowym spółki działającej pod firmą Semeko Aquasfera Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na rzecz Semeko Grupa Inwestycyjna S.A. z siedzibą w Gdyni.</p>

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

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

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

Spółki wyłączone z konsolidacji

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie ujęto spółek Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji, która zaprzestała działalności oraz Stroj-Dom ZSA. Dane finansowe spółek są nieistotne w stosunku do całości skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 29 kwietnia 2019r.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania finansowego jest 30 kwietnia 2019 roku.

4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

4.1 Profesjonalny osąd

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

4.2 Ważne oszacowania i założenia

Oszacowania i osądy poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników włączając w to przewidywania co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. W stosunku do 31.12.2017 r. zmiany szacunków zostały opisane w notce 7 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4.2.1 Moment rozpoznania przychodów

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

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

1. Prawomocne pozwolenie na użytkowanie lokalu;
2. Podpisanie przez klienta protokołu odbioru mieszkania (bez istotnych zastrzeżeń, czyli usunięcie ew. usterek jest/będzie możliwe w relatywnie niedługim okresie czasu i niewielkimi nakładami finansowymi), zgodnie z zawartą przez niego umową przedwstępną;
3. Otrzymanie od kupującego pełnej 100% ceny mieszkania;

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

4.2.2 Szacunki

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

- **Oszacowanie odpisów aktualizujących należności** (Nota nr 25)
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 nr 12)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego są wyceniane przy zastosowaniu stawek podatkowych, które będą stosowane na moment przewidywanego zrealizowania składnika aktywów, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe, które obowiązywały na dzień bilansowy. Grupa 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 Grupę 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 nr 36)
Na dzień bilansowy Grupa jest powodem i pozwanym w szeregu postępowań sądowych. Sporządzając sprawozdanie finansowe, każdorazowo bada się szanse i ryzyka związane z prowadzonymi postępowaniami i stosownie do wyników i rezultatów takich analiz tworzy rezerwy na potencjalne straty. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że sąd lub organ skarbowy wyda wyrok lub decyzję odmienną od przewidywań jednostki i utworzone rezerwy mogą okazać się niewystarczające;

- **Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych** (Nota nr 18) jest głównie określana przez niezależne, profesjonalne podmioty zajmujące się wyceną nieruchomości. Wycena taka jest uzależniona od przyjęcia określonych założeń opartych na profesjonalnym osądzie Zarządu Spółki Dominującej. Założenia te dotyczą między innymi wyboru modelu przyjętego do wyceny czy użytych danych porównywalnych.
Zarząd Jednostki Dominującej weryfikuje wyceny nieruchomości porównując je do informacji o podobnych transakcjach na rynku oraz innych informacjach o możliwych do uzyskania cenach weryfikowanych nieruchomości inwestycyjnych.
- **Wartość godziwa tzw. sprawy 10H** (Nota nr 36)
W zakresie toczących się postępowań sądowych, w dniu 31 stycznia 2018r. odbyły się przed Najwyższym Sądem Administracyjnym rozprawy we wszystkich sprawach związanych z zapłatą przez m.st. Warszawę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek wydzielonych pod drogi – tzw. roszczenie 10 H. NSA oddalił skargi kasacyjne Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, co powoduje zwrot całości sprawy do organu administracji.
W związku z tym Spółka postanowiła ująć w wynikach finansowych za 2017 rok kwoty z tytułu przyszłego odszkodowania, które spodziewa się uzyskać od Miasta Stołecznego Warszawy, z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek przeznaczonych pod drogi, położonych w dzielnicy Wilanów w Warszawie. Wartość nieruchomości stanowiących podstawę do określenia wysokości odszkodowania została oszacowana przez niezależnego renomowanego rzeczoznawcę majątkowego a następnie zdyskontowana do kwoty 95 mln zł.

4.2.3 Ustalenie czy Polnord S.A. kontroluje spółkę Korporacja Budowlana Dom S.A.

Przesłanki kontroli w niektórych aspektach nie są jednoznaczne i w związku z tym ustalenie stopnia wpływu Polnord S.A. na KB Dom S.A. wymaga dokonania osądu w obszarze prawa do samodzielnego kierowania KB Dom S.A.. Według Zarządu kluczowa jest ocena realnej możliwości obecności innych akcjonariuszy na WZA tj. ocena realnej możliwości aby inni akcjonariusze byli obecni na WZA aby być w stanie przegłosować Polnord S.A.. Na bazie wszystkich dostępnych faktów i okoliczności, w ocenie Zarządu, występuje realna możliwość aby wystarczająca ilość innych akcjonariuszy (freefloat) była obecna na WZA, aby łącznie z większymi akcjonariuszami (tj. posiadającymi powyżej 5% głosów) posiadać większość głosów obecnych i być w stanie przegłosować Polnord. W związku z powyższym w ocenie Zarządu, Polnord nie kontroluje KB Dom S.A. lecz posiada znaczący wpływ, gdyż nie spełniony jest warunek samodzielnego kierowania (władzy) nad KB Dom S.A.

5. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym na dzień

zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania finansowego do publikacji nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy Kapitałowej.

5.1 Oświadczenie o zgodności

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

5.2. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności.

W nocie 40.3 zaprezentowano tabele przedstawiające kwoty i daty wymagalności finansowania zewnętrznego

Grupa Kapitałowa Polnord prowadzi zaawansowane działania zmierzające do zapewnienia refinansowania zadłużenia zapadającego między innymi w 2018 roku. Wśród głównych źródeł finansowania wyróżnić można:

środki pieniężne z tytułu sprzedaży budynków biurowych Wilanów Office Park,

Spółka jest w zaawansowanych rozmowach z Polskim Holdingiem Nieruchomości S.A. celem których jest finalizacja umowy sprzedaży budynków biurowych, znajdujących się pod adresem Adama Branickiego 15 oraz Adama Branickiego 17 w Warszawie.

Równolegle spółka prowadzi aktywne działania mające na celu uzyskanie finansowania pomostowego na wypadek przesunięcia daty zamknięcia transakcji w czasie, jak też refinansowania budynków biurowych na wypadek nie dojdźcia transakcji sprzedaży do skutku. Celem refinansowania jest spłata istniejących kredytów zaciągniętych w banku PKO BP jak również pozyskanie środków pieniężnych poprzez pozyskanie finansowania na wyższym niż obecnie wskaźniku LTV.

środki pieniężne z tytułu emisji nowych obligacji,

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

kredyty pozyskane na rzecz realizacji planowanych inwestycji deweloperskich,

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

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

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

Środki pozyskane ze sprzedaży wyselekcjonowanych aktywów

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

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

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

5.3 Wpływ zmian standardów MSSF na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Polnord

Sprawozdania finansowe większości spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych. Pozostałe sprawozdania finansowe spółek zależnych zostały sporządzone zgodnie z przepisami wynikającymi z Ustawy o rachunkowości, zaś dla potrzeb konsolidacji Grupy Kapitałowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto odpowiednie korekty i przekształcenia wg zasad rachunkowości zgodnych z MSR/MSSF.

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

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

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

- **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- **MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”** – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji - – zatwierdzone w UE w dniu 27 lutego 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” – zatwierdzone w UE w dniu 3 listopada 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),

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

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

MSSF 15 "Przychody z umów z klientami"

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

Wybrane zasady rachunkowości

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

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonywania świadczenia

W zakresie umów o podobnych cechach Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przeznaczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta, dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy grupy odrębnych dóbr

lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

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

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

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

Wdrożenie MSSF 15

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

a) Sprzedaż towarów

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

Zgodnie z MSSF 15, jednostka powinna rozpoznawać przychód w momencie wykonania przez nią świadczenia poprzez dostarczenie przyrzczonego dobra do klienta. Lokal mieszkalny zostaje przekazany klientowi w momencie przejścia przez niego kontroli nad lokalem (tj. po podpisaniu protokołu odbioru technicznego,

otrzymaniu 100% ceny i przekazaniu kluczy do lokalu). Grupa zazwyczaj zawiera umowy zawierające tylko jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia – sprzedaż mieszkania, wobec czego Grupa ocenia, że wpływ przyjęcia MSSF 15 na ujmowanie przychodów oraz kosztu własnego sprzedaży Grupy z tytułu takich umów nie będzie istotny. Przychód będzie rozpoznawany w określonym momencie, tj. w momencie przekazania lokalu mieszkalnego klientowi, a zatem moment rozpoznania przychodu nie różni się między MSR 18 a MSSF 15.

b) Zobowiązanie z tytułu umów

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

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

MSSF 9 " Instrumenty finansowe"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utrata wartości aktywów

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

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

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

Wpływ MSSF 9 na klasyfikację aktywów posiadanych przez Grupę:

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

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

Aktywa i zobowiązania finansowe	Klasyfikacja		Wartość wyceny			
	MSR 39	MSSF 9	31.12.2017 wg. MSR 39	01.01.2018 wg. MSSF 9	Wpływ MSSF 9 na 31.12.2017	31.12.2018 wg. MSSF 9
Pożyczki udzielone	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	2 042	2 042	0	4 549
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	36 722	36 722	0	43 114

Należności długoterminowe	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	187 927	158 552	29 375	164 999
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	119 736	119 736	0	72 987
Zobowiązania z tyt. Kredytów	Zobowiązania	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	131 636	131 636	0	131 636

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MSSF 16 „Leasing”

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

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

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

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

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

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

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

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

Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje:

- kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu,
- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- początkowe koszty 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.

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

- prawo do użytkowania powierzchni biurowych, pojazdów i innych - wykazane będą w bilansie w pozycji Rzeczowe aktywa trwałe (a odpowiadające im zobowiązanie zostanie podzielone odpowiednio i wykazane jako część krótko i długoterminowa w Pozostałych zobowiązaniach finansowych),
- prawa wieczystego użytkowania gruntów dotyczące nieruchomości inwestycyjnych - wykazane będą w bilansie w pozycji Nieruchomości inwestycyjne (a odpowiadające im zobowiązanie zostanie podzielone odpowiednio i wykazane jako część krótko i długoterminowa w Pozostałych zobowiązaniach finansowych),

- prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których prowadzone są projekty deweloperskie – wykazane będą w bilansie w pozycji Zapasy (a odpowiadające im zobowiązanie zostanie wykazane jako Pozostałe krótkoterminowe zobowiązanie finansowe).

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

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

Aktywa	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Aktywa trwałe			
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	13 941	548	13 393
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	240 332	14 707	225 625
Aktywa obrotowe			
<i>Zapasy</i>	475 445	15 663	459 782

Kapitał własny i zobowiązania	01.01.2019	korekty	31.12.2018
Kapitał własny			
<i>Niepodzielony wynik finansowy</i>	-549 371		-549 371
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
<i>Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe:</i>	15 451		753
<i>W tym zobowiązania z tytułu leasingu</i>	14 698	14 698	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
<i>Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe:</i>	16 471		251
<i>W tym zobowiązania z tytułu leasingu</i>	16 220	16 220	-

Leasing operacyjny	31.12.2018
do 1 roku	2 491
od 1 do 5 lat	8 219
powyżej 5 lat	131 383
Razem	142 093

Zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego na 31.12.2018	142 093
Dyskonto oszacowane przy zastosowaniu krańcowej stopy procentowej	111 051
Zmniejszenia: leasing krótkoterminowy ujmowany jako koszt	124
Zobowiązanie z tytułu leasingu na 1.01.2019	30 918

Szacunkowa wartość zobowiązania leasingowego na dzień 1 stycznia 2019 roku wynosi 30 918 tysięcy złotych.

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

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

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

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać

procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,

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

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

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

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

5.4 Waluta pomiaru i waluta sprawozdań finansowych

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

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

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

Walutą funkcjonalną niektórych spółek Grupy jest inna waluta niż polski złoty (PLN). Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na PLN zgodnie z zasadami MSR 21.

Sprawozdania finansowe jednostek zagranicznych przeliczane są na walutę polską w następujący sposób:

- odpowiednie pozycje bilansowe po średnim kursie, ustalonym przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy (za wyjątkiem kapitałów przeliczonych po kursach historycznych);
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na każdy dzień kończący miesiąc obrotowy. Różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym jako odrębny składnik. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, zakumulowane odroczone różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej

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

Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysku i strat

Waluta	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
USD	3,7440	3,7439
EUR	4,3616	4,2447
RUB	0,0597	0,0644

WYBRANE DANE FINANSOWE - SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Przychody ze sprzedaży	307 621	293 635	70 529	69 177
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	53 173	43 925	12 191	10 348
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(31 577)	21 852	(7 240)	5 148
Zysk (strata) brutto	(58 213)	1 225	(13 347)	289
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(86 247)	3 312	(19 774)	780
BILANS	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Kapitał własny	601 239	708 083	139 823	169 767
Zobowiązania długoterminowe	124 334	258 110	28 915	61 884
Zobowiązania krótkoterminowe	503 854	502 295	117 175	120 428
Aktywa trwałe	502 066	727 144	116 760	174 337
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	727 361	741 344	169 153	177 742
Suma aktywów	1 229 947	1 468 488	286 034	352 079

6. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Zmiany zasad rachunkowości zostały opisane w punkcie 5.

7. ZMIANA SZACUNKÓW

Grupa dokonała kompleksowego przeglądu założeń do kalkulacji rentowności projektów mieszkaniowych, zarówno już realizowanych jak i przygotowywanych do realizacji. Bazując na konserwatywnym podejściu do kształtowania się tendencji na rynku mieszkaniowym, w szczególności w odniesieniu do cen sprzedaży, Grupa dokonała aktualizacji wartości zapasów.

Grupa zawiązuje rezerwy na ewentualne zobowiązania wobec KOWR bazując na opiniach prawnych. Na 31.12.2018 r. utworzone były rezerwy w wysokości 71 305 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 30 289 tys. zł.

Grupa dokonała również przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych.

Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) Zarząd Polnord S.A. na dzień 31 grudnia 2018 przeprowadził analizę przesłanek trwałej utraty wartości i test na trwałą utratę wartości udziałów w inwestycji w grupie KB Dom poprzez porównanie wartości bilansowej aktywów do wartości użytkowej. Na podstawie tej analizy Zarząd podjął decyzję o utrzymaniu aktualizacji wartości posiadanych udziałów na pełną kwotę tj. 23 821 tys. zł. Dodatkowo dokonano odpisu aktualizującego udzielonych pożyczki wraz z należnymi odsetkami. Podstawą dokonania powyższych odpisów było złożenie przez Korporacja Budowlana Dom Sp. z.o.o. wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego i wniosku o ogłoszenie upadłości Korporacja Budowlana Dom Sp. z.o.o.

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

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

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

8. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

8.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe POLNORD S.A. oraz jej jednostek zależnych; za wyjątkiem jednostek, które działalności zaprzestały; sporządzone przez poszczególne jednostki za rok zakończony dnia 31.12.2018 r. oraz dnia 31.12.2017 r. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF, sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

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

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

8.2. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach

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

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

Wyniki, aktywa i zobowiązania jednostek stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, z wyjątkiem przypadków, gdy inwestycja lub jej część została sklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży; wówczas rozlicza się ją zgodnie z MSSF 5. Zgodnie z metodą praw własności inwestycję w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się początkowo w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według kosztu, a następnie koryguje w celu uwzględnienia udziału Grupy w wyniku finansowym i innych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Dodatkowe straty ujmuje się wyłącznie w zakresie odpowiadającym prawnym lub zwyczajowym zobowiązaniom przyjętym przez Grupę lub płatnościom wykonanym w imieniu jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

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

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

Grupa zaprzestaje stosowania metody praw własności w dniu, w którym dana inwestycja przestaje być jej jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem, lub kiedy zostaje sklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży. Jeżeli Grupa zatrzymuje jakieś udziały w byłej jednostce zależnej lub wspólnym przedsięwzięciu i udziały te stanowią składnik aktywów finansowych, Grupa wycenia je na ten dzień w wartości godziwej, którą traktuje jako wartość godziwą w chwili początkowego ujęcia zgodnie z MSR 39. Różnicę między wartością bilansową jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia na dzień zaprzestania stosowania metody praw własności a wartością godziwą zatrzymanych udziałów i wpływów ze zbycia części udziałów w tym podmiocie uwzględnia się przy obliczaniu zysku lub straty ze zbycia danej jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Ponadto Grupa rozlicza wszystkie kwoty ujęte uprzednio w pozostałych całkowitych dochodach w odniesieniu do tej jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia w taki sam sposób, w jaki należałoby rozliczać bezpośrednie zbycie odpowiednich aktywów lub zobowiązań przez tę jednostkę stowarzyszoną lub wspólne przedsięwzięcie. Wobec tego, gdyby zysk lub stratę ujęte uprzednio w pozostałych całkowitych dochodach przez tę jednostkę stowarzyszoną lub wspólne przedsięwzięcie przeniesiono na wynik finansowy w chwili zbycia odpowiednich aktywów lub zobowiązań, Grupa przeklasyfikowałaby ten zysk lub stratę

z kapitału własnego na wynik finansowy (jako korektę reklasyfikacyjną) w chwili zaprzestania stosowania metody praw własności.

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

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

8.3. Udziały we wspólnych działaniach (operacjach)

Wspólne działanie to taki typ wspólnego ustalenia umownego, w ramach którego strony sprawujące współkontrolę mają prawa do aktywów i obowiązków wynikające ze zobowiązań tego wspólnego ustalenia umownego. Współkontrola jest umownie ustalonym podziałem kontroli w ramach ustalenia umownego, który występuje tylko wówczas, gdy decyzje dotyczące istotnych działań wymagają jednogłośnej zgody stron dzielących kontrolę.

W związku z udziałami we wspólnym działaniu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujmuje się:

- swoje aktywa, w tym udział w aktywach posiadanych wspólnie;
- swoje zobowiązania, w tym udział w zobowiązaniach zaciągniętych wspólnie;
- przychody ze sprzedaży swojego udziału w wynikach wspólnego działania;
- swoją część przychodów ze sprzedaży produkcji w ramach wspólnego działania oraz
- swoje koszty, w tym udział we wspólnie poniesionych kosztach.

Grupa rozlicza aktywa, zobowiązania, przychody i koszty związane ze swoimi udziałami we wspólnych działaniach zgodnie z odpowiednimi MSSF dotyczącymi poszczególnych składników aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów.

8.4. Przeliczanie pozycji wyrażanych w walucie obcej

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

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

Sprawozdania finansowe jednostek zagranicznych przeliczane są na walutę polską w następujący sposób:

- odpowiednie pozycje bilansowe po średnim kursie, ustalonym przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy (za wyjątkiem kapitałów przeliczonych po kursach historycznych)
- odpowiednie pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z całkowitych dochodów po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na każdy dzień kończący miesiąc obrotowy.

- różnice kursowe powstałe w wyniku takiego przeliczenia są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym jako odrębny składnik. W momencie zbycia podmiotu zagranicznego, zakumulowane odroczone różnice kursowe ujęte w kapitale własnym, dotyczące danego podmiotu zagranicznego, są ujmowane w rachunku zysków i strat.

8.5. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

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

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

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

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

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

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

Grupa Kapitałowa nie amortyzuje wartości gruntów.

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

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

8.6. Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

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

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

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

8.7. Koszty finansowania zewnętrznego

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

8.8. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

8.9. Wartość firmy

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

8.10. Aktywa niematerialne

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

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

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

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

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

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

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

8.11. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe

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

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

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Dla środków pieniężnych model biznesowy zakłada utrzymywanie tych aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W wyniku testu „SPPI” środki pieniężne zaklasyfikowane są do aktywów finansowych

wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Grupa uznaje kwoty oczekiwanej utraty wartości za nieistotnie i nie uwzględnia ich w sprawozdaniu finansowym.

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

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

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

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

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

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

c) umów gwarancji finansowych.

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

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

8.12. Utrata wartości aktywów finansowych

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

8.12.1. Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej efektywnej stopy procentowej (tj. dla instrumentów opartych o stałą stopę procentową z zastosowaniem stopy procentowej ustalonej przy początkowym ujęciu, a dla instrumentów opartych o zmienną stopę procentową z zastosowaniem stopy procentowej ustalonej podczas ostatniego resetu).

Wartość bilansową składnika aktywów obniża się, a kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat. Grupa ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych składników aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące.

Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Grupa włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

8.12.2. Aktywa finansowe wykazywane według ceny nabycia

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

Raz rozpoznany odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości aktywów finansowych kapitałowych wycenianych wg ceny nabycia nie podlega odwróceniu.

8.12.3. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w rachunku zysków i strat, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przeniesiona do rachunku zysków i strat. Nie można ujmować w rachunku zysków i strat odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w rachunku zysków i strat, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat.

8.13. 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.

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

W szczególności do zapasów zaliczamy:

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

8.14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

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

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

8.15. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

8.16. Rozliczenia międzyokresowe czynne

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

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

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

8.17. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazuje się w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym Jednostki Dominującej.

8.18. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

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

8.19. 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.

8.20. Rezerwy

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

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

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

8.21. Odprawy emerytalne

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

8.22. Płatności w formie akcji własnych

Jednostka ujmuje dobra lub usługi otrzymane bądź nabyte w ramach transakcji płatności w formie akcji w momencie, gdy otrzymuje te dobra lub usługi. Jednocześnie ujmuje odpowiadający im wzrost w kapitale własnym, jeśli dobra lub usługi otrzymano w ramach transakcji płatności w formie akcji rozliczanej w instrumentach kapitałowych lub zobowiązanie, jeśli dobra lub usługi nabyto w ramach transakcji płatności

w formie akcji rozliczanej w środkach pieniężnych. Jeśli dobra lub usługi otrzymane lub nabyte w ramach transakcji płatności w formie akcji nie kwalifikują się do ujęcia jako aktywa, jednostka ujmuje je jako koszt.

8.23. Leasing

Grupa jako leasingobiorca

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat.

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

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

8.24. Przychody ze sprzedaży

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

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

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

8.24.1 Sprzedaż usług, produktów i towarów

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane, gdy Grupa przeniesie istotne ryzyka na klienta w wyniku czego klient uzyskuje kontrolę nad danym aktywem.

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

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

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

8.24.2. Przychody z tytułu odsetek

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

8.24.3. Dywidendy

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

8.24.4. Przychody z tytułu wynajmu

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

8.25. Koszt własny sprzedaży

Do kosztu własnego sprzedaży zalicza się:

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

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

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

8.26. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

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

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

8.27. Przychody i koszty finansowe

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

- przychodów z tytułu udziału w zyskach innych jednostek, w tym głównie dywidendy;
- odsetek;

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

8.28. Podatki

8.28.1. Podatek bieżący

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

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

8.28.2. Podatek odroczonego

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

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

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest

prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

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

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

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

8.28.3. Podatek od towarów i usług

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

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

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

8.29. Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia

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

Aktywa trwałe (i grupy do zbycia) sklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

8.30. Zysk netto na akcję

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

9. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Podstawowy wzór podziału sprawozdawczości Grupy oparty jest na segmentach branżowych, Grupa rozlicza transakcje między segmentami w taki sposób, jakby dotyczyły one podmiotów niepowiązanych – przy zastosowaniu bieżących cen rynkowych.

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków oraz niektórych aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów branżowych Grupy. Począwszy od 2015 roku Grupa dokonuje podziału wyniku na poszczególne segmenty do poziomu zysku brutto ze sprzedaży. Kolejne poziomy wyników są przedstawione łącznie dla wszystkich segmentów. Prezentowane dane są danymi łatwo dostępnymi oraz regularnie analizowanymi przez Kierownictwo.

Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami Grupy. Wyniki operacyjne każdego segmentu operacyjnego są regularnie przeglądane przez Zarząd jednostki dominującej, który jest odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, który decyduje o alokacji zasobów do segmentu i ocenia jego wyniki działalności, przy czym dostępne są oddzielne informacje finansowe o każdym segmencie.

Wyniki operacyjne każdego segmentu, które są raportowane do organu odpowiedzialnego za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, obejmują zarówno pozycje, które mogą zostać bezpośrednio przypisane do danego segmentu, jak i te mogące być przypisane pośrednio, na podstawie uzasadnionych przesłanek. Pozycje nieprzyporządkowane dotyczą głównie aktywów wspólnych (korporacyjnych) (głównie dotyczące zarządu jednostki), kosztów związanych z siedzibą jednostki, aktywów i zobowiązań z tytułu podatku dochodowego.

Grupa działa w głównej mierze na terenie Polski. W 2017 i 2018 roku Grupa nie osiągnęła przychodów z działalności kontynuowanej poza granicami Polski.

Grupa prezentuje następujące segmenty działalności:

- a. Działalność Deweloperska zawierająca sprzedaż gruntów, mieszkań, lokali i miejsc garażowych
- b. Projekty komercyjne zawierająca wynajem powierzchni biurowych poprzez Spółki celowe
- c. Działalność nieprzypisana:
 - aktywa, przychody i koszty związane z pozyskaniem kapitału zewnętrznego (inne niż bezpośrednie pozyskane w segmentach opisanych powyżej),
 - zarządzanie projektami i koszty administracyjne nieprzypisane do segmentów bezpośrednio zaprezentowanych powyżej,
 - inne aktywa, przychody i koszty nieuwjęte powyżej.

Poniższe tabele prezentują segmenty działalności Grupy za lata 2018 i 2017.

Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 lub na dzień 31.12.2018	Działalność			Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
Przychody				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	291 319	12 272	4 030	307 621
Przychody segmentu ogółem	291 319	12 272	4 030	307 621
Wynik				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	33 910	7 390	11 873	53 173
Zysk (strata) netto za rok obrotowy				(86 247)
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa segmentu	373 465	131 532	724 950	1 229 947
Aktywa ogółem	373 465	131 532	724 950	1 229 947
Zobowiązania i rezerwy segmentu	154 624	74 120	399 444	628 188
Kapitały własne	(109 257)	(95 717)	806 213	601 239
Zobowiązania i kapitały ogółem	45 367	(21 597)	1 205 657	1 229 427

Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 lub na dzień 31.12.2017	Działalność kontynuowana			Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
Przychody				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	274 997	8 571	10 068	293 635
Przychody segmentu ogółem	274 997	8 571	10 068	293 635
Wynik				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	34 369	4 541	5 015	43 925
Zysk (strata) netto za rok obrotowy z działalności kontynuowanej				3 312
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa segmentu	464 952	144 224	859 312	1 468 488
Aktywa ogółem	464 952	144 224	859 312	1 468 488
Zobowiązania i rezerwy segmentu	213 428	83 948	463 028	760 405
Zobowiązania nieprzypisane			708 083	708 083
Kapitały własne				
Zobowiązania i kapitały ogółem	213 428	83 948	1 171 112	1 468 488

Grupa nie posiada zewnętrznych, pojedynczych klientów, od których przychody z tytułu sprzedaży stanowiłyby 10% lub więcej łącznych przychodów Grupy.

10. PRZYCHODY I KOSZTY

10.1. Przychody ze sprzedaży

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych	291 414	273 960
Sprzedaż działek – grunty	3 936	4 900
Wynajem	12 271	8 571
Inne	-	6 204
Przychody ze sprzedaży razem	307 621	293 635
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>11 280</i>	<i>8 177</i>

Grupa w roku 2018 i 2017 nie dokonywała jednorazowych transakcji sprzedaży o wartości przekraczającej 10% przychodów operacyjnych.

10.2. Koszty rodzajowe

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Amortyzacja	1 515	1 116
Zużycie materiałów i energii	4 826	1 846
Usługi obce	244 934	224 604
Podatki i opłaty	2 572	3 064
Wynagrodzenia	21 272	12 572
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 332	2 018
Pozostałe koszty rodzajowe	10 682	13 925
Koszty według rodzaju, razem	289 133	259 145
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	6 446	22 241
+ Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(7 773)	(13 820)
+ Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(33 358)	(23 285)
= Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	254 448	244 281
+ Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	5 430
Koszt własny sprzedaży	254 448	249 711
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>3 897</i>	<i>3 828</i>

10.3. Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych, odpisy aktualizujące ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków i strat

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

10.4. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych

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

10.5. Pozostałe przychody operacyjne

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Rozwiązanie rezerw KOWR (wcześniej ANR)	6 152	-
Wpływ wyceny MSSF 9	3 525	-
Rozwiązanie odpisu na należności	3 132	-
Kary i odszkodowania	2 853	90 497
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	2 539
Sprawy sądowe	825	-
Rozwiązanie pozostałych rezerw	1 897	300
Różnice kursowe	129	-
Pozostałe	213	1 763
Pozostałe przychody operacyjne razem	18 726	95 099
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>767</i>	<i>11</i>

10.6. Pozostałe koszty operacyjne

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Odpis aktualizujący należności KB-DOM	9 658	-
Odpis aktualizujący należności Pol-Aqua	3 754	-
Odpis aktualizujący należności dotyczące Pasa Drogowego	13 757	-
Odpis aktualizujący należności Slidelco	7 322	-
Odpis aktualizujący należności	-	-
Rezerwy na sprawy sądowe	6 502	-
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	1 952	-
Pozostałe rezerwy	2 281	1 079
Koszt konsolidacji Stroj Dom	9 843	-
Koszty postępowań sądowych/spornych	990	1 116
Opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości	908	1 373
Kary i odszkodowania	834	-
Utworzenie rezerw ANR	554	2 940
Odsetki od zobowiązań handlowych	224	-
Pozostałe	2 496	2 213
Pozostałe koszty operacyjne razem	61 075	8 721
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>5 823</i>	<i>161</i>

10.7. Przychody finansowe

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Przychody z tytułu odsetek pozostałych	464	828
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	1 090	1 331
Dywidendy	9 295	13 287
Inne	522	4 669
Przychody finansowe razem	11 371	20 115
<i>w tym działalność zaniechana</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

10.8. Koszty finansowe

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	12 017	9 973
Odsetki od innych zobowiązań	21	100
Provizje bankowe oraz prowizje od gwarancji bankowych	2 582	2 818
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	2 375
Inne	1 376	1 278
Koszty finansowe razem	15 996	16 545
<i>w tym działalność zaniechana</i>	-	-

10.9. Wynik ze zbycia/okazyjnego nabycia jednostki zależnej

Zmiany w powiązaniach organizacyjno-kapitałowych Grupy przedstawiono w nocie 2.2.

11. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	24 604	14 590
Wynagrodzenia	21 272	12 572
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 332	2 018
Razem	24 604	14 590

12. PODATEK DOCHODOWY

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

Podatek dochodowy	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Główne składniki obciążenia podatkowego	-	-
Rachunek zysków i strat:	-	-
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(6 335)	(581)
Spisanie należności z tyt. podatku dochodowego	(2 202)	-
Odroczony podatek dochodowy	-	-
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(19 497)	2 668
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	(28 034)	2 087
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-	-
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-
Obciążenie podatkowe wykazane w kapitale własnym	-	-

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Uzgodnienie podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej:		
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej	(58 213)	1 225
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem	(58 213)	1 225
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19%	(11 060)	233
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		-
Niejęte/spisane straty podatkowe	(19 497)	(2 950)
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	27 107	28 248
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	(15 889)	(17 533)
Pozostałe	(8 695)	(5 911)
Podatek według efektywnej stawki podatkowej	(28 034)	2 087
Podatek dochodowy (obciążenie) wykazany w rachunku zysków i strat	(28 034)	2 087
Razem	(28 034)	2 087

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

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

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

Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

Odroczony podatek dochodowy - Bilans	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		
Odszkodowania	-	17 250
Przychody do opodatkowania w przyszłych okresach	-	23
Wycena nieruchomości	1 890	6 032
Pozostałe	1 046	-
Rezerwa brutto z tytułu podatku odroczonego	2 936	23 306
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Rezerwa na koszty	2 731	20 587
Odsetki naliczone – niezapłacone	2 122	3 363
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	11 821	27 380
Wycena aktywów	5 231	13 407
Odpisy aktualizujące zapasy i należności	6 112	4 347
Pozostałe	3 534	2 334
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	31 551	71 418
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	28 615	48 112

13. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

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

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

Tabele poniżej przedstawiają analitykę aktywów, zobowiązań oraz kosztów Funduszu.

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Pożyczki udzielone pracownikom	5	9
Środki pieniężne	17	5
Zobowiązania z tytułu Funduszu	(19)	(10)
Saldo po skompensowaniu	3	4
Odpisy na Fundusz w okresie obrotowym	130	98

14. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

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

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

Zysk na akcję – podstawowy	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Zysk (strata) netto za okres	(86 247)	3 312
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	(86 247)	3 312
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 693 127	32 693 127
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	(2.64)	0.10
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(0.03)	0.00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(2.61)	0.10

Zysk na akcję – rozwodniony	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Zysk (strata) netto za okres	(86 247)	3 312
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	(86 247)	3 312
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje	-	-
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	(86 247)	3 312
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	(86 247)	3 312
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 693 127	32 693 127
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	(2.64)	0.10
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(0.03)	0.00
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(2.61)	0.10

15. INNE CAŁKOWITE DOCHODY

Ujawnienie kwot podatku dochodowego odnoszących się do każdego składnika innych całkowitych dochodów	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018			Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017		
	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu	Kwota przed opodatkowaniem	Podatek dochodowy	Kwota po opodatkowaniu
Różnice kursowe z przeliczenia	8 777	-	8 777	344	-	344
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	8 777	-	8 777	344	-	344

16. DYWIDENDY WYPŁACONE

W 2018 roku nie miała miejsca wypłata dywidendy.

17. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2018	6 842	2 356	2 307	2 583	17	14 104
Zwiększenia stanu	4 721	155	-	483	19	5 378
Zakup	-	155	-	483	19	432
Leasing	-	-	-	-	-	-
Nabycie jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie	4 721	-	-	-	-	4 721
Różnice kursowe	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie stanu	-11 563	-	-	(1 122)	-	(12 685)
Likwidacja	-	-	-	-	-	-
Inne	-11 563	-	-	(1 122)	-	(12 685)
Wartość brutto na dzień 31.12.2018	0	2 511	2 307	1 944	36	6 798
Umorzenie na dzień 01.01.2018	(451)	(2 205)	(593)	(1 653)	0	(4 903)
Zwiększenia stanu	69	(241)	(408)	(634)	-	(1 352)
Amortyzacja za okres	69	(241)	(408)	(634)	-	(1 352)
Zmniejszenie stanu	520	-	-	1 113	-	1 633
Likwidacja	-	-	-	-	-	-
Inne	520	-	-	1 113	-	1 633
Umorzenie na dzień 31.12.2018	0	(2 446)	(1 001)	(1 174)	-	(4 621)
Odpisy aktualizujące 01.01.2018	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące 31.12.2018	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 01.01.2018	6 391	151	1 714	930	17	9 202
Wartość netto na dzień 31.12.2018	0	65	1 306	770	36	2 117

Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2017)	5 322	2 133	2 021	2 574	-	12 049
Zwiększenia stanu	1 520	223	422	28	17	2 210
Zakup	-	223	-	28	17	268
Leasing	-	-	422	-	-	422
Nabycie jednostki zależnej	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie	1 520	-	-	-	-	1 520
Różnice kursowe	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie stanu	-	-	(136)	(19)	-	(155)
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	(136)	(19)	-	(155)
Inne	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2017	6 842	2 356	2 307	2 583	17	14 104
Umorzenie na dzień 01.01.2017	(114)	(1 773)	(417)	(1 615)	-	(3 919)
Zwiększenia stanu	(337)	(432)	(236)	(59)	-	(1 065)
Amortyzacja za okres	(337)	(432)	(236)	(59)	-	(1 065)
Inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie stanu	-	-	60	21	-	81
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	60	19	-	79
Inne	-	-	-	3	-	3
Umorzenie na dzień 31.12.2017	(451)	(2 205)	(593)	(1 653)	0	(4 903)
Odpisy aktualizujące 01.01.2017	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące 31.12.2017	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 01.01.2017	5 208	360	1 604	959	0	8 130
Wartość netto na dzień 31.12.2017	6 391	151	1 714	930	17	9 202

18. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Bilans otwarcia	382 682	450 522
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	11 796	3 170
Nieruchomości przejęte przez Skarb Państwa	(20 471)	-
Nieruchomości inwestycyjne – działalność zaniechana	(134 889)	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej ujęta w rachunku zysków i strat	(1 697)	(71 346)
Bilans zamknięcia	237 421	382 682
	Poziom 3	Wartość godziwa na dzień 31.12.2018
Nieruchomości komercyjne – Kraj	134 889	134 889
Nieruchomości inwestycyjne – Kraj	102 532	102 532
Razem	237 421	237 421
	Poziom 3	Wartość godziwa na dzień 31.12.2017
Nieruchomości komercyjne – Kraj	138 288	138 288
Nieruchomości inwestycyjne – Kraj	244 394	244 394
Razem	382 682	382 682

Na potrzeby sprawozdania 2018 Jednostka dominująca przy pomocy niezależnych rzeczoznawców dokonała wycen nieruchomości inwestycyjnych. Zarząd Spółki zweryfikował otrzymane wyceny.

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

Proces wyceny

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

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

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

Część nieruchomości inwestycyjnych Grupy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy 377.610 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2017 r. 392.397 tys. zł.

Wysokość przychodów z czynszów wygenerowanych przez nieruchomości inwestycyjne wynosiła odpowiednio w latach 2018 i 2017 odpowiednio: 10.724 tys. zł i 8.571 tys. zł.

Nieruchomości przejęte przez Skarb Państwa

- **Decyzja ZRID jako podstawa do wydzielenia działek**

Działka oznaczona nr ewid. 2/70 z obrębu 1-10-37 uległa podziałowi na m in. nowo wydzieloną działkę 2/268 stosownie do decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 521/II/2017 znak WI-II. 7820.1.10.2017.MS1 z dnia 28 grudnia 2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej Południowej Obwodnicy Warszawy (ZRID) wydanej na podstawie art. 11 a ust. 1, art. 11 f i art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych Dz. U. z 2017 r., poz. 1496) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257).

Powołana decyzja dotyczy inwestycji pn.: „budowa drogi ekspresowej S2 - POŁUDNIOWA OBWODNICA WARSZAWY na odcinku wężła „Puławska” do wężła „Lubelska” - Zadanie „A” - Budowa drogi ekspresowej S2 - POŁUDNIOWA OBWODNICA WARSZAWY na odcinku od wężła „Puławska” (bez wężła) do wężła „Przyczółkowa” (bez wężła) o długości ok. 4,6 km.

Stosownie do powołanej decyzji, dotychczasowa działka gruntu oznaczona nr ewid. 2/70 uległa podziałowi na działki wynikowe oznaczone nr ewid. 2/267 i 2/268, które to działki:

1. Działka 2/267 o obszarze 15 894 m². jako usytuowana w projektowanym pasie drogowym, należąca do Skarbu Państwa i niebędąca w trwałym zarządzie Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad **jest w całości przeznaczona do przejęcia dla Inwestycji Drogowej.**

2. Działka 2/268 o obszarze 77 687 m². jako usytuowana poza projektowanym pasem drogowym ale niezbędną dla budowy lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu **nie uległa przejęciu na cele Inwestycji Drogowej, jednakże nastąpi na niej przebudowa sieci uzbrojenia terenu (sieci energetycznej).**

Wskazanej decyzji ZRID nadano - na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych - **rygor natychmiastowej wykonalności** pomimo wniesienia od niej środków odwoławczych (rozpatrzenie przez Ministra Inwestycji i Rozwoju i generalne (za niewielkimi wyjątkami) utrzymanie decyzji w mocy w grudniu 2018 r.).

Na datę sporządzenia sprawozdania wprowadzany powołaną decyzją ZRID podział działki 2/70 na działki 2/267 i 2/268 został ujawniony w ewidencji gruntów i budynków (EGiB), i złożono wniosek o ujawnienie powyższego podziału do księgi wieczystej nr WA2M/00474539/1

- **Decyzja ZRID jako podstawa do wydzielenia działki nr 2/268**

Działka oznaczona nr ewid. 2/48 z obrębu 1-10-37 uległa e podziałowi na m in. nowo wydzieloną działkę 2/266 stosownie do decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 521/II/2017 znak WI-II. 7820.1.10.2017.MS1 z dnia 28 grudnia 2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej Południowej Obwodnicy Warszawy (ZRID) wydanej na podstawie art. 11 a ust. 1, art. 11 f i art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych Dz. U. z 2017 r., poz. 1496) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257).

Powołana decyzja dotyczy inwestycji pn.: „budowa drogi ekspresowej S2 - POŁUDNIOWA OBWODNICA WARSZAWY na odcinku wężła „Puławska” do wężła „Lubelska” - Zadanie „A” - Budowa drogi ekspresowej S2 -

POŁUDNIOWA OBWODNICA WARSZAWY na odcinku od węzła „Puławska” (bez węzła) do węzła „Przyczółkowa” (bez węzła) o długości ok. 4,6 km.

Stosownie do powołanej decyzji, dotychczasowa działka gruntu oznaczona nr ewid. 2/48 uległa podziałowi na działki wynikowe oznaczone nr ewid. 2/265 i 2/266, które to działki:

1. Działka 2/265 o obszarze 5 775 m2. jako usytuowana w projektowanym pasie drogowym, należąca do Skarbu Państwa i niebędąca w trwałym zarządzie Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad jest w całości przeznaczona do przejęcia dla Inwestycji Drogowej.

2. Działka 2/266 o obszarze 66 646 m kw2. jako usytuowana poza projektowanym pasem drogowym nie ulegnie przejęciu na cele Inwestycji Drogowej.

Wskazanej decyzji ZRID nadano - na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych - **rygor natychmiastowej wykonalności** pomimo wniesienia od niej środków odwoławczych (rozpatrzenie przez Ministra Inwestycji i Rozwoju i generalne (za niewielkimi wyjątkami) utrzymanie decyzji w mocy w grudniu 2018 r.).

Na datę sporządzenia sprawozdania wprowadzany powołaną decyzją ZRID podział działki 2/48 na działki 2/265 i 2/266 został ujawniony w ewidencji gruntów i budynków (EGiB), i złożono wnioski o ujawnienie powyższego podziału do księgi wieczystej nr WA2M/00474557/3

19. AKTYWA NIEMATERIALNE

Aktywa niematerialne w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018	Patenty i licencje	Oprogramowanie	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 01.01.2018	316	1 529	168	2 013
Zwiększenia stanu				
Zakup	8	243	-	251
Zmniejszenie stanu				
Wartość brutto na dzień 31.12.2018	324	1 772	168	2 264
Umorzenie na dzień 01.01.2018	(228)	(1 282)	(148)	(1 645)
Zwiększenia stanu				
Amortyzacja za okres	(17)	(146)	-	(163)
Inne	-	-	-	-
Zmniejszenie stanu				
Umorzenie na dzień 31.12.2018	(245)	(1 428)	(148)	(1 808)
Odpisy aktualizujące 01.01.2018	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące 31.12.2018	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 01.01.2018	89	246	20	368
Wartość netto na dzień 31.12.2018	79	344	20	456

Aktywa niematerialne w okresie od 01.01.2017 do 31.12.2017	Patenty i licencje	Oprogramowanie	Inne	Ogółem
Wartość brutto na dzień 01.01.2017	278	1 342	181	1 788
Zwiększenia stanu				
Zakup	38	187	-	225
Zmniejszenie stanu				
-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2017	316	1 529	168	2 013
Umorzenie na dzień 01.01.2017	(200)	(1 260)	(130)	(1 591)
Zwiększenia stanu				
Amortyzacja za okres	(28)	(22)	(18)	(68)
-	(28)	(22)	(18)	(68)

Inne	-	-	-	-
Zmniejszenie stanu	-	-	-	-
Umorzenie na dzień 31.12.2017	(228)	(1 282)	(156)	(1 645)
Odpisy aktualizujące 01.01.2017	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące 31.12.2017	-	-	-	-
Wartość netto na dzień 01.01.2017	78	81	51	211
Wartość netto na dzień 31.12.2017	89	246	12	368

Na dzień 31.12.2018 roku:

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

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

Podmiotami współkontrolowanymi przez POLNORD SA są:

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

Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; miejsce prowadzenia działalności – ul. Branickiego 15, 02-972 Warszawa)

Poniżej zamieszczono szersze informacje na temat działalności jednostek współzależnych:

- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

Spółka powołana wspólnie z największym hiszpańskim deweloperem Martinsa Fadesa. Spółka realizuje dwa duże projekty w Warszawie (Ostoja Wilanów) oraz we Wrocławiu (Osiedle Moderno). W planach jest uruchomienie kolejnego projektu we Wrocławiu (Apartamenty Innova). Polnord posiada 49% udziałów to poprzez zapisy na poziomie umowy spółki o jednomyślnym podejmowaniu decyzji utrzymuje jej współkontrolę.

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

- spółki Stacje Kazimierz

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

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

- Korporacja Budowlana Dom SA

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

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

Grupa wycenia wszystkie posiadane udziały w jednostkach współkontrolowanych oraz stowarzyszonych metodą praw własności.

21. POŻYCZKI UDZIELONE

Pozycja pożyczki udzielone dotyczy pożyczek udzielonych wspólnym przedsięwzięciom.

Stan na 31.12.2017	2 008
Udzielenie pożyczek	3 040
Spłata kapitału	(499)
Stan na 31.12.2018	4 549
Krótkoterminowe	812
Długoterminowe	3 737

22. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE (DŁUGOTERMINOWE)

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Akcje/ Udziały w spółkach nienotowanych na giełdzie	34	34
Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	34	34

Na koniec każdego roku obrotowego Grupa dokonuje wyceny posiadanych udziałów i akcji klasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży do wartości godziwej.

Akcje/udziały nienotowane na giełdzie klasyfikowane są do kategorii 3 wartości godziwej.

23. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Roszczenia wobec MPWIK	51 701	69 742
Roszczenie wobec Miasta st. Warszawy	95 480	90 791
Roszczenie wobec Urzędu Miasta	14 809	27 394
Należności z tytułu sprzedaży udziałów o terminie płatności w 2020 r.	3 000	-
Pozostałe	9	-
Razem należności długoterminowe	164 999	187 927

Szczegółowy opis sprawy tzw. 10H nocie 36 dotyczącej opisu spraw sądowych.

24. ZAPASY

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Materiały (według ceny nabycia)	324	4
Produkcja w toku:	207 483	193 000
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	226 110	211 429
Produkcja w toku (według wartości netto możliwej do odzyskania)	207 483	193 000
Produkty gotowe:	72 401	167 485
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	75 821	184 703
Według wartości netto możliwej do uzyskania	72 401	167 485
Towary	172 082	201 313
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	222 886	240 810
Według wartości netto możliwej do uzyskania	172 082	201 313
Zaliczki na dostawy	7 493	8 886
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	459 782	570 688

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółki Grupy na sfinansowanie projektów deweloperskich są m.in. nieruchomości gruntowe, na których realizowane są te przedsięwzięcia. Wartość bilansowa zapasów

obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy wynosi 33.631 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2017 r. 183.557 tys. zł.

Koszty zapasów ujęte w kosztach bieżącego okresu obrachunkowego wyniosły 252.821 tys. zł (249.711 tys. zł za rok 2017).

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Materiały		
Wartość brutto	324	4
Odpis aktualizujący	-	-
Produkcja w toku		
Wartość brutto	226 110	211 429
Odpis aktualizujący	(18 627)	(18 429)
Produkty gotowe:		
Wartość brutto	75 821	184 978
Odpis aktualizujący	(3 420)	(17 493)
Towary		
Wartość brutto	222 886	240 810
Odpis aktualizujący	(50 804)	(39 497)
Zaliczki na dostawy	7 493	8 886
Zapasy razem netto	459 782	570 688

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Wartość odpisu aktualizującego na BO	78 366	102 821
Utworzenie	11 810	-
Rozwiązanie	(20 775)	(8 524)
Wykorzystanie	(2 747)	(18 878)
Reklasyfikacja	5 752	-
Wartość odpisu aktualizującego na BZ	72 407	75 419

Dokonane odpisy obejmują przede wszystkim aktualizację wartości zapasów związanych z realizowanymi i przygotowywanymi do realizacji projektami deweloperskimi.

25. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

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

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Należności od jednostek powiązanych, w tym:	5 398	2 744
Należności z tytułu dostaw i usług,	1 693	1 875
Dochodzone na drodze sądowej	-	1
Inne	3 705	868
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	37 717	33 977
Należności z tytułu dostaw i usług	12 488	23 430
Inne	-	756
Należności z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	25 229	9 791
Należności razem (netto)	43 114	36 722
Odpis aktualizujący należności	71 681	34 159
Należności brutto	114 795	70 881

26. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne w banku oprocentowane są według zmiennych stóp procentowych.

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

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Środki pieniężne w banku i w kasie	58 083	76 410
Środki pieniężne w drodze	-	317
Ekwiwalenty środków pieniężnych w postaci jednostek uczestnictwa	-	12 362
Lokaty krótkoterminowe	14 904	30 647
Razem	72 987	119 736
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w rachunku przepływów pieniężnych, razem	72 987	119 736

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowią środki zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych oraz na zakładowym funduszu świadczeń socjalnych i wynoszą 29 469 tys. złotych.

27. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Do aktywów przeznaczonych do sprzedaży zaklasyfikowano nieruchomości zlokalizowane w Warszawie przy ulicy Sikorskiego i Senatorskiej, oraz biurowce przy ul. Branickiego 17 i Branickiego 15.

28. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE

28.1. Kapitał podstawowy Jednostki Dominującej

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
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
Razem	65 386	65 386

Na dzień 31.12.2018 r. kapitał zakładowy Polnord SA dzieli się na 32.693.127 akcji zwykłych na okaziciela.

WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI

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

PRAWA AKCJONARIUSZY

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

AKCJONARIAT

Skład Akcjonariatu na dzień 31.12.2018 r. został przedstawiony w tabeli poniżej*:

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>Hanapeta Holdings Co Limited</i>	6.563.730	13.127.460	20,08%
<i>Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)</i>	3.687.508	7.375.016	11,28%
<i>Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny</i>	2.428.258	4.856.516	7,43%
<i>Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA</i>	2.345.893	4.691.786	7,18%
<i>Bank Gospodarstwa Krajowego</i>	2.086.890	4.173.780	6,38%
<i>Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"</i>	1.730.977	3.461.954	5,29%
<i>Briarwood Capital Partners LP</i>	1.634.941	3.269.882	5,00%
<i>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	12.214.930	24.429.860	37,36%
Razem	32.693.127	65.386.254	100.00%

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

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w składzie Akcjonariuszy.

Skład Akcjonariatu na dzień 31.12.2017 r. został przedstawiony w tabeli poniżej:

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)</i>	3.687.508	7.375.016	11,28%
<i>Murapol SA</i>	3.227.000	6.454.000	9,87%
<i>Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne SA</i>	2.499.850	4.999.700	7,65%
<i>Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny</i>	2.428.258	4.856.516	7,43%
<i>Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA</i>	2.345.893	4.691.786	7,18%
<i>Bank Gospodarstwa Krajowego</i>	2.086.890	4.173.780	6,38%
<i>Briarwood Capital Partners LP</i>	1.634.941	3.269.882	5,00%
<i>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	14.782.787	29.565.574	45,21%
Ogółem	32.693.127	65.386.254	100.00%

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

28.2. Pozostałe kapitały rezerwowe

Pozostałe kapitały rezerwowe na 31.12.2018

Na dzień 01.01.2018	204 772
Inne całkowite dochody netto:	-
Pozostałe	-
Pozostałe	-
Na dzień 31.12.2018	204 772

Pozostałe kapitały rezerwowe na 31.12.2017

Na dzień 01.01.2017	202 136
Inne całkowite dochody netto:	-
Pozostałe	2 636
Pozostałe	2 636
Na dzień 31.12.2017	204 772

28.3. Charakter i cel pozostałych kapitałów

Pozostałe kapitały rezerwowe w Grupie powstały przede wszystkim z podziału wypracowanych wyników z lat poprzednich i mogą być wykorzystane zgodnie z przepisami prawa.

28.4. Kapitał zapasowy

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

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

29. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, POŻYCZKI I OBLIGACJE

W poniższych tabelach zaprezentowano saldo i specyfikację zobowiązań finansowych

KRÓTKOTERMINOWE	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Obligacje	136 706	108 547
Kredyty bankowe	76 042	65 002
Razem kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe	212 748	173 549

DŁUGOTERMINOWE	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Obligacje	117 684	177 863
Kredyty bankowe	-	66 634
Razem kredyty, pożyczki i obligacje długoterminowe	117 684	244 498

Zestawienie kredytów Polnord S.A. i spółek w 100% zależnych na dzień 31 grudnia 2018r.:

Wykaz kredytów na dzień 31.12.2018								
Spółka	Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu w walucie	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Polnord SA	GETIN NOBLE BANK SA	30 000	PLN	20 270	20 270	WIBOR 3M + marża	31.12.2019	- hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych - weksel własny in blanco - kaucja - poręczenie
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	66 100	PLN	34 278	21 214	WIBOR 3M + marża	31.12.2030	- hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzytelności z umów sprzedaży i umów ubezp.
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	47 433	PLN	21 494	3 795	WIBOR 3M + marża	30.04.2025	- hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy - weksel własny in blanco i poręczenie wekslowe współnika - zastaw rejestrowy na udziałach spółki - klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego spółki - przelew wierzytelności z przyrządzonej umowy najmu - blokada środków pieniężnych na rachunku
Razem		219 733		131 636	53 719			

Wykaz obligacji na dzień 31.12.2018							
Rodzaj obligacji	Kwota wyemitowanych obligacji	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Odsetki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje zwykłe serii O	20 000 000	PLN	20 268	268	WIBOR 3M + marża	27.07.2019	Brak
Obligacje zwykłe serii D	60 000 000	PLN	60 103	103	WIBOR 6M + marża	18.12.2019	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS4	30 000 000	PLN	30 052	52	WIBOR 3M + marża	20.12.2019	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS5	20 000 000	PLN	20 029	29	WIBOR 6M + marża	22.12.2019	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS6	6 799 000	PLN	6 800	1	WIBOR 3M + marża	30.12.2019	Brak
Obligacje zwykłe NS7	14 743 000	PLN	14 822	78	WIBOR 3M + marża	27.02.2020	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS8	5 257 000	PLN	5 315	58	WIBOR 3M + marża	24.04.2020	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS9	5 201 000	PLN	5 236	36	WIBOR 3M + marża	22.05.2020	Brak
Obligacje zwykłe NS10	18 000 000	PLN	18 006	6	WIBOR 3M + marża	29.09.2020	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych i zapasach
Obligacje zwykłe serii P	36.750.000	PLN	36 900	150	WIBOR 3M + marża	07.03.2021	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych i zapasach
Obligacje zwykłe MB3	40.000.000	PLN	40 048	48	WIBOR 3M + marża	22.06.2021	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych i zapasach
Koszty rozliczane w czasie			-3 009				
Razem			254 570	829			

Wykaz kredytów na dzień 31.12.2017								
Spółka	Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu w walucie	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Polnord SA	GETIN NOBLE BANK SA	40 000	PLN	39 969	20 000	WIBOR 3M + marża	2018-12-20	- hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych - weksel własny in blanco - poręczenie
Polnord SA	BANK OCHRONY ŚRODOWISKA SA	50 000	PLN	27 367	27 367	WIBOR 1M + marża	2018-08-03	- hipoteka na zapasach - weksel własny in blanco - poręczenie
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	66 100	PLN	37 275	2 996	WIBOR 3M + marża	2030-12-31	- hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych - klauzula pobrania wierzytelności

Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	47 433	PLN	27 321	3 652	WIBOR 3M + marża	2025-04-30	- zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzycelności z umów sprzedaży i umów ubez. - hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych - przelew wierzycelności z umowy ubezpieczenia budowy - weksel własny in blanco i poręczenie wekslowe współnika - zastaw rejestrowy na udziałach spółki - klauzula potrącenia wierzycelności z rachunku bieżącego spółki - przelew wierzycelności z przyręczonej umowy najmu - blokada środków pieniężnych na rachunku
Koszty rozliczane w czasie				(296)	(296)			
Razem		219 733		131 636	53 719			

Wykaz obligacji na dzień 31.12.2017

Rodzaj obligacji	Kwota wyemitowanych obligacji	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część do zapłaty (odsetki)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje zwykłe NS3	10 500 000	PLN	10 765	10 765	WIBOR 3M + marża	2018-01-27	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS2	26 889 000	PLN	27 093	27 093	WIBOR 3M + marża	2018-02-13	hipoteka na zapasach
Obligacje publiczne M1	50 000 000	PLN	50 005	50 005	WIBOR 3M + marża	2018-06-30	Brak
Obligacje zwykłe MB2	20 024 000	PLN	20 476	20 476	WIBOR 6M + marża	2018-07-30	Brak
Obligacje zwykłe serii O	20 000 000	PLN	20 268	268	WIBOR 3M + marża	2019-07-27	Brak
Obligacje zwykłe serii D	60 000 000	PLN	60 103	103	WIBOR 6M + marża	2019-12-18	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS4	30 000 000	PLN	30 052	52	WIBOR 3M + marża	2019-12-20	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS5	20 000 000	PLN	20 029	29	WIBOR 6M + marża	2019-12-22	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS6	6 799 000	PLN	6 800	1	WIBOR 3M + marża	2019-12-30	Brak
Obligacje zwykłe NS7	14 743 000	PLN	14 822	79	WIBOR 3M + marża	2020-02-27	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS8	5 257 000	PLN	5 315	58	WIBOR 3M + marża	2020-04-24	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych
Obligacje zwykłe NS9	5 201 000	PLN	5 236	35	WIBOR 3M + marża	2020-05-22	Brak
Obligacje zwykłe NS10	18 000 000	PLN	18 006	6	WIBOR 3M + marża	2020-09-29	hipoteka na nieruchomościach inwestycyjnych i zapasach
Koszty rozliczane w czasie			(2 559)	(423)			
Razem			286 410	108 547			

30. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

30.1. Programy akcji pracowniczych

W dniu 19.12.2013 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę dotyczącą przyjęcia Regulaminu Programu Opcji Menedżerskich („Regulamin OM”). Regulamin OM został uchwalony na podstawie uchwały nr 1/2013 oraz uchwały nr 2/2013 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Polnord z dnia 25.10.2013 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych

akcjonariuszy („Program OM”). Program OM skierowany był do Zarządu Spółki oraz kluczowych, dla realizacji strategii Spółki, pracowników i współpracowników Spółki („Osoby Uprawnione”).

Program OM przewidywał nieodpłatną emisję nie więcej niż 350.000 warrantów subskrypcyjnych emitowanych w trzech transzach („Warranty”). Każdy Warrant uprawnia do objęcia jednej Akcji. Dla wszystkich Warrantów, cena emisyjna Akcji wynosi 9 zł.

W wyniku realizacji Programu OM zostało wyemitowanych i wydanych łącznie 336.800 warrantów serii A, B i C.

Dwie Osoby Uprawnione objęły łącznie 60.100 akcji zwykłych na okaziciela serii S Spółki o wartości nominalnej 2 zł każda.

Prawo do objęcia Akcji, Osoba Uprawniona z warrantu subskrypcyjnego mogła wykonać nie później niż do dnia 31.12.2017r. r, zatem Program OM wygaś.

30.2. Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Jednostki Grupy wypłacają pracownikom przechodzącym na emerytury kwoty odpraw emerytalnych w wysokości określonej przez Kodeks pracy lub w wysokości określonej przez Regulamin wynagradzania Pracodawcy, w zależności od tego, która kwota jest korzystniejsza dla pracownika. W związku z tym Grupa 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.

30.3. Świadczenie z tytułu rozwiązania stosunku pracy

W roku 2018 i 2017 Grupa nie poniosła kosztów z tytułu rozwiązania stosunku pracy.

Świadczenia emerytalne oraz inne świadczenia po okresie zatrudnienia	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Zmiany rezerwy z tytułu odpraw emerytalnych		
Na początek okresu sprawozdawczego	734	99
Koszty bieżącego zatrudnienia	-	-
Koszty przeszłego zatrudnienia	-	-
Wypłacone świadczenia	-	-
Zyski/straty aktuarialne	-	-
Odsetki aktuarialne	-	-
Na koniec okresu sprawozdawczego	734	99
Założenia przyjęte przez aktuarium na dzień bilansowy do wyliczenia kwoty zobowiązania:		
Stopa dyskontowa (%)	5.93%	5.93%
Przewidywany wskaźnik inflacji (%)	3.50%	3.50%
Przewidywana stopa wzrostu wynagrodzeń (%)	3.50%	3.50%

31. REZERWY

31.1. Zmiany stanu rezerw

	Rezerwa na odprawy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Razem
Na dzień 01.01.2018	496	40 737	68 385	109 619
Utworzenie	5 945	(51)	22 691	28 585
Rozwiązanie	-	(10 269)	(1 519)	(11 788)
Wykorzystanie	-	(1)	(4 959)	(4 960)
Pozostałe	-	-	-	-
Na dzień 31.12.2018	6 441	30 416	84 598	121 455
Krótkoterminowe	543	30 416	84 598	115 557
Długoterminowe	5 898	-	-	5 898

	Rezerwa na odpisy emerytalne, urlopy i podobne	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania i sprawy sądowe	Razem
Na dzień 01.01.2017	496	36 330	79 352	116 178
Utworzenie	-	4 407	5 976	10 383
Rozwiązanie	-	-	(332)	(332)
Wykorzystanie	-	-	(6 611)	(16 611)
Pozostałe	-	-	-	-
Na dzień 31.12.2017	496	40 737	68 385	109 619
Krótkoterminowe	-	40 737	68 385	109 619
Długoterminowe	496	-	-	496

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 – w 2018 roku utworzone były rezerwy w wysokości 4 751 tys. zł z tytułu należności głównych oraz rozwiązano rezerwę z tytułu odsetek w wysokości 10 320 tys. zł.

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

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	43 770	51 520
Podatek VAT	5 859	7 861
Podatek dochodowy od osób fizycznych	256	168
Pozostałe zobowiązania publiczno-prawne	519	250
Pozostałe	4 763	4 744
Razem zobowiązania	55 167	64 543

33. Zobowiązania z tytułu umów

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Zobowiązania z tytułu umów dotyczące wpłat klientów na poczet zakupów produktów, jeszcze niezaliczonych do przychodów rachunku zysków i strat	116 673	166 076
Pozostałe	1	1
Razem przychody przyszłych okresów	116 674	166 077

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.

34. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

35. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

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

36. SPRAWY SĄDOWE

Opis istotnych toczących się postępowań:

- **Pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji o odpłatne przejęcie urządzeń**

5 marca 2013 r. Polnord S.A. wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA z siedzibą w Warszawie („MPWiK”) o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie.

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

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

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

- **Postępowanie o zapłatę odszkodowania od Skarbu Państwa – roszczenie deliktowe w związku z wydaniem niezgodnych z prawem decyzji**

28 czerwca 2013 r. Polnord S.A. skierował do Sądu w Warszawie sprawę przeciwko m.st. Warszawa („Miasto”) oraz Skarbowi Państwa („Wojewoda Mazowiecki”), w celu dochodzenia odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie (w pierwszej instancji decyzje wydał Prezydent m. st. Warszawy, a w drugiej Wojewoda Mazowiecki).

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

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

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

Zainicjowanie postępowania sądowego, związane jest z dochodzeniem przez Spółkę roszczeń związanych z rażąco i ewidentną zwłoką Miasta w ustalaniu i wypłacie odszkodowań. Spółka jest przekonana o zasadności swoich

żądań i zmierza do możliwie szybkiego ich zaspokojenia. Spółka wielokrotnie podejmowała próby porozumienia z Miastem, które jednak nie przyniosły zadowalających rezultatów. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego, który wyliczył szkodę (z uwzględnieniem hipotetycznych lokat bankowych) na kwotę ok. 10,5 mln. zł. Sąd postanowieniem z dnia 5 grudnia 2017 r. zawiesił postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia decyzji administracyjnych.

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

• **Postępowanie o zapłatę przez m.st. Warszawę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego działek wydzielonych pod drogi – tzw. roszczenie 10 H**

28 czerwca 2013 r. Polnord poprzez spółkę celową Surplus Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie (obecnie Polnord Inwestycje Sp. z o.o. w 100% zależną od Polnord), złożył do Prezydenta m.st. Warszawy wniosek, na podstawie przepisu art. 98 ust. 1 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o podjęcie rokowań w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za działki położone w Warszawie w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 10 ha wydzielone pod drogi publiczne („Działki”).

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

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

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

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

Polnord złożył zażalenie na przewlekłe prowadzenie postępowania i niezafatwanie sprawy w terminie. W dniu 09.09.2014 r. Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzje odmawiające przyznania odszkodowania za wygaśnięcie

prawo użytkowania wieczystego gruntów. Decyzje te zostały utrzymane w mocy, po rozpatrzeniu odwołań Spółki przez Wojewodę Mazowieckiego. W dniu 03.08.2015 r. Polnord SA połączył się ze spółką 10 H Sp. z o.o.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokami z dnia: 09.10.2015r. oraz 16.01.2015r. uchylił wszystkie wydane w sprawie negatywne decyzje Prezydenta m.st. Warszawa oraz Wojewody Mazowieckiego. Sąd uznał, iż odmowa wypłaty odszkodowania nie była zasadna, gdyż odszkodowanie to w rzeczywistości należy się Polnord SA. W dniu 31 stycznia 2018 r. odbyły się przed Najwyższym Sądem Administracyjnym rozprawy we wszystkich sprawach. NSA oddalił skargi kasacyjne KOWR, co powoduje zwrot całości sprawy do organu administracji.

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

- **Pozew o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno – kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów**

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

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

Ponadto Polnord SA rozszerzył żądanie pozwu o kwotę 8,3 mln zł. Obecne roszczenie pozwu wynosi łącznie 20,1 mln zł. Proces jest w toku, stanowisko Spółki pozostaje bez zmian.

Wyrokiem z dnia 3 listopada 2016 roku, Sąd zasądził od MPWiK S.A. na rzecz Polnord S.A. wynagrodzenie za używanie przez MPWiK tych urządzeń, które zostały przekazane MPWiK w terminie krótszym niż 3 lata przed złożeniem pozwu, to znaczy po dniu 25 kwietnia 2009 roku oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Sąd wskazał, iż powództwo w przeważającej mierze jest przedawnione. W dniu 23 grudnia 2016 roku Spółka złożyła apelację zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo. Pozwany złożył apelację od wyroku w części 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 kwietnia 2009 roku, jednakże jej odpis nie został dotychczas doręczony powodowi. Obie apelacje zostały przekazane do Sądu Apelacyjnego w Warszawie. Sąd Apelacyjny w dniu 21 września 2018 r. uchylił wyrok i przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. Do chwili obecnej brak jest pisemnego uzasadnienia. Pozwany złożył skargę do Sądu Najwyższego, Spółka złożyła odpowiedź na tę skargę w dniu 25 stycznia 2019 r.

- **Postępowanie Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. przeciwko POL – AQUA Sp. z o.o. (dawniej: PRI Pol-Aqua SA) o zapłatę czynszu za najem budynku biurowego oznaczonego symbolem B1**

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

W 2013 roku Najemca zaczął zgłaszać zastrzeżenia do Budynku w zakresie niespełniania wymaganych przez Najemcę kryteriów, z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej od strony wejścia północnego (od ul.

Branickiego). W dniu 14.07.2013 r. Najemca opuścił Budynek, zaś w dniu 31.10.2013 r. Najemca sformułował pozew o ustalenie nieistnienia stosunku najmu w oparciu o art. 189 k.p.c.

Wynajmujący uznał oświadczenie o wypowiedzeniu przez Najemcę umowy za bezskuteczne. W marcu 2014 r. Wynajmujący złożył pozew o zapłatę pięciu wymagalnych czynszów (w kwocie ok. 900.000 zł miesięcznie), które następnie w październiku 2016 roku rozszerzył o kolejne siedem czynszów.

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

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

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

Wynajmujący (wobec braku zapłaty czynszów, o których wyżej mowa) rozwiązał umowę najmu w trybie natychmiastowym z dniem 01 kwietnia 2016 r. i z tym dniem przestał obowiązywać stosunek najmu między ww. stronami. Pismem z dnia 25 kwietnia 2016 r. Wynajmujący rozszerzył pozew do łącznej kwoty 30,3 mln zł obejmującej czynsze najmu za okres od listopada 2014 r. do marca 2016 r. oraz karę umowną za rozwiązanie umowy najmu. W świetle powyższego, wobec rozwiązania umowy najmu, wartość roszczenia nie będzie wzrastała.

Sporządzono opinię biegłego. Postępowanie o ustalenie nieistnienia stosunku najmu i o zapłatę czynszu najmu jest w toku. W dniu 6 lipca 2018 roku Sąd Okręgowy wydał wyrok częściowy, w którym oddalił roszczenia Polaqua, oraz roszczenie Polnord o zapłatę kary umownej. Uznano, że wartość poszczególnych czynszów zostanie wyliczona po uprawomocnieniu się wyroku. Obie strony złożyły apelację.

• **Postępowanie Pol-Aqua Sp. z o.o. przeciwko Wilanów Office Park – Budynek B3 o zapłatę za realizację robót w budynku Wilanów Office Park B3**

23 kwietnia 2014 roku PRI Pol-Aqua S.A. wniosła pozew przeciwko Polnord Warszawa-Wilanów IV Spółka z o.o. o zapłatę w postępowaniu upominawczym, żądając zapłaty z tytułu wykonawstwa budynku B3 w kompleksie Wilanów Office Park, żądanie to zostało oparte na dwóch fakturach z dnia 26.09.2012 oraz 11.10.2012r.

Sąd Okręgowy wydał nakaz zapłaty uwzględniając żądanie Pol-Aqua. Na skutek sprzeciwu od nakazu zapłaty wniesionego przez Spółkę nakaz utracił moc. Wilanów Office Park dokonało potrącenia należności o łącznej wartości 1.005.627,92zł. Natomiast pozwany podwyższył zarzut do kwoty 1.115.095,33 zł. 14 lipca 2015 roku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa. Kolejny termin rozprawy został wyznaczony na 30 maja 2019.

• **Pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji i m.st. Warszawa o odpłatne przejęcie urządzeń Systemu Odprowadzania Wód Deszczowych (SOWD)**

25 października 2016 roku Polnord S.A. złożyła w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko MPWiK S.A. w m.st. Warszawie i Miastu Stołecznemu Warszawa. Pozew dotyczy odpłatnego przejęcia przez miejską spółkę lub m.st. Warszawa prawa własności wybudowanego przez Polnord w Miasteczku Wilanów kompleksowego Systemu Odprowadzenia Wód Deszczowych w Miasteczku Wilanów („SOWD”), którego Polnord S.A. jest właścicielem oraz roszczenia o zapłatę. Wysokość roszczeń Polnord sięga ok. 52 mln zł brutto.

SOWD został zaprojektowany i wybudowany w Miasteczku Wilanów z środków własnych Prokom Investment S.A., która w umowie z dnia 1 czerwca 2008 zleciła Polnord SA. kontynuowanie rozpoczętych prac. Jednocześnie Polnord S.A. zobowiązała się wobec Prokom Investments S.A. do ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji SOWD oraz finansowania wszelkich prac dotyczących SOWD. Z systemu SOWD korzystają wszystkie

funkcjonujące na terenie tzw. Miasteczka Wilanów inwestycje mieszkaniowe (ok. 30 Wspólnot Mieszkaniowych), Szpital Medicover, Świątynia Opatrzności Bożej, budynek Urzędu Dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy i inne.

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

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

• **Spór z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa – KOWR (następna prawny ANR) o zapłatę podwyższonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego**

Spółki z Grupy są stroną w sporach sądowych z udziałem KOWR, związanych z użytkowaniem wieczystym nieruchomości gruntowych na terenie warszawskiego Wilanowa. Sprawy te są związane z wypowiedzeniami opłat rocznych dokonanych przez KOWR w 2003 roku wobec poprzednich użytkowników wieczystych oraz w 2007 roku, w 2011 roku oraz 2015 roku wobec Spółek z Grupy. W opinii Grupy wypowiedzenia dokonane przez KOWR w stosunku do Spółek z Grupy były nieskuteczne. KOWR, nie czekając na wynik postępowań aktualizacyjnych wystąpiła z pozwami o zapłatę. Dodatkowo KOWR wystąpiła przeciwko Spółce Polnord S.A. o zapłatę opłat rocznych za nieruchomości, których użytkowanie wieczyste - w ocenie Spółek z Grupy - wygasło w trybie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zatem powództwa są nienależne. Grupa utworzyła jednak, w oparciu o analizy doradców zewnętrznych, rezerwy na zobowiązania związane z tymi sporami, w wysokości odpowiadającej różnicy między wysokością zmienionej opłaty rocznej a opłatą obowiązującą do 2007 r. wraz z odsetkami. Na 31.12.2018 r. utworzone były rezerwy w wysokości 70 339 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 29 526 tys. zł.

• **Roszczenie przeciwko Polaqua sp. z o.o. o zapłatę czynszów najmu budynku biurowego**

Sprawa z powództwa Spółki z Grupy przeciwko Polaqua sp. z o.o. o zapłatę czynszu z tytułu umowy najmu.

W wyroku częściowym z dnia 6 lipca 2018 r. Sąd Okręgowy zasądził od Polaqua sp. z o.o. wymagalne czynsze najmu oraz oddalił wszystkie roszczenia Polaqua. Sąd nie orzekł o wysokości poszczególnych czynszów ze względu na potrzebę ich szczegółowego wyliczenia. Obie strony złożyły apelacje od wyroku.

37. AKTYWA WARUNKOWE

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

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

Szczegółowy opis roszczeń deliktowych oraz odszkodowawczych zamieszczono w nocie 36.

38. GWARANCJE I PORĘCZENIA

Poręczenia udzielone i otrzymane przez Grupę Kapitałową

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

39. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

38.1. Transakcje finansowe z podmiotami powiązаныmi

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

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

Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za rok 2018	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW					
Przychody ze sprzedaży	86	3 024	0	18	3 128
Pozostałe przychody operacyjne	2 361	0	0	0	2 361
Przychody finansowe	9 525	235	0	19	9 779
Koszty działalności operacyjnej	172	0	4 235	0	4 407
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	0	0
Koszty finansowe	0	0	0	0	0
RAZEM	12 144	3 259	4 235	37	19 675

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 31.12.2018	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]					
AKTYWA					
Należności z tytułu dostaw i usług	0	1 422	0	23	1 446
Pozyczki udzielone	0	4 549	0	0	4 549
RAZEM AKTYWA	0	5 971	0	23	5 995
PASYWA					
Otrzymane pożyczki	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	228	0	0	0	228
RAZEM PASYWA	228	0	0	0	228

Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za rok 2017	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]					
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW					
Przychody ze sprzedaży	122	4 968	-	-	5 091
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	-
Przychody finansowe	-	1 004	-	-	1 004
Koszty działalności operacyjnej	-	-	-	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	-	-
Koszty finansowe	-	-	-	-	-
RAZEM	122	5 972	-	-	6 094

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2017	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]					
AKTYWA					
Należności z tytułu dostaw i usług	417	982	-	-	1 400
Pożyczki udzielone	-	1 948	-	-	1 948
RAZEM AKTYWA	417	2 930	-	-	3 347
PASYWA					
Otrzymane pożyczki	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 104	-	-	-	7 104
RAZEM PASYWA	7 104	-	-	-	7 104

38.2. Znaczący akcjonariusz

Na dzień 31.12.2018 r. akcjonariusz posiadający największą liczbę akcji przekroczył 10% w kapitale zakładowym Spółki i ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu. Szczegóły dotyczące akcjonariatu Spółki znajdują się w Nocie 28.1.

38.3. Podmioty powiązane osobowo

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

38.4. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

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

38.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W 2018 i 2017 roku w Grupie nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu spółek Grupy.

38.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

	Za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze, w tym:	4 235	3 486
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Pozostałe świadczenia długoterminowe	-	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	-
Płatności w formie akcji	-	-
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej	4 235	3 486
Zarząd	3 813	3 486
Rada Nadzorcza	422	367
Razem	4 235	3 853

40. INSTRUMENTY FINANSOWE

39.1 Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2018	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR 39 / MSSF 9	Razem
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	34	-	-	34
Należności długoterminowe	-	-	164 999	-	-	164 999
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	43 114	-	-	-	-	43 114
Udzielone pożyczki	-	-	4 549	-	-	4 549
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 987	-	-	-	-	72 987
Aktywa finansowe razem	116 101	-	169 582	-	-	285 683
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	-	330 432	-	330 432
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	55 167	-	55 167
Zobowiązania finansowe razem	-	-	-	385 599	-	385 599

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2017	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR 39	Razem
Pożyczki udzielone	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	34	-	60	-	-	-	94
Należności długoterminowe	-	-	187 927	-	-	-	927
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	-	26 931	-	-	-	26 931
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	-	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	119 736	-	-	-	119 736
Aktywa finansowe razem	34	-	334 655	-	-	-	688
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje	-	-	-	-	255 780	-	255 780
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	51 542	-	52 194
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	-	-	-	-	135 195	-	135 195

Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	-	-	27 071	-	27 071
Zobowiązania finansowe razem	-	-	-	-	469 589	652	241

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

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

Grupa nie jest w stanie wiarygodnie ustalić wartości godziwej posiadanych udziałów i akcji w spółkach nienotowanych na aktywnych rynkach. Na dzień bilansowy udziały i akcje w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

39.2. Hierarchia wartości godziwej

Poziomy hierarchii wartości godziwej dotyczą tylko nieruchomości inwestycyjnych opisanych w nocie 18.

39.3. Opis istotnych pozycji w ramach kategorii instrumentów finansowych

Pożyczki i należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zostały szerzej opisane w notach 21 oraz 25.

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz z tytułu wyemitowanych obligacji zostały szerzej opisane w nocie 29 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

40. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

40.1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

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

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

40.2. Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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

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

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Udzielone pożyczki	4 549	2 008
Należności długoterminowe	164 999	187 927
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 987	119 736
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności krótkoterminowe	43 114	36 722
MAKSYMALNA EKSPOZYCJA NA RYZYKO KREDYTOWE	285 649	346 393

Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności

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

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

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

Grupa nie posiada istotnych należności wykazanych w sprawozdaniu, które byłyby znacznie przeterminowane. Tym samym odstąpiono od prezentowania poszczególnych przedziałów wiekowych należności ze względu na znikome ryzyko związane z ich spłatą.

Lokaty, depozyty, środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

40.3. Ryzyko związane z płynnością

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

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

Wyemitowane przez Polnord SA obligacje

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

Kredyty Polnord SA oraz spółek w 100% zależnych

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit [mln zł]	Zadłużenie na 31.12.2018 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia) [mln zł]						Ostateczny termin spłaty
					1Q2019	2Q2019	3Q2019	4Q2019	2020	od 2021	
Polnord SA	Getin Noble Bank SA	korporacyjna linia kredytowa	30,0	20,3	0,0	0,0	0,0	20,3	0,0	0,0	31.12.2019
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowany (B1)	34,3	34,3	0,7	18,7	0,9	0,9	3,7	9,4	31.12.2030
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	21,5	21,5	0,9	0,9	0,9	0,9	4,3	13,4	30.04.2025
Zadłużenie				76,0	1,7	19,7	1,8	22,1	8,0	22,8	

40.4. Ryzyko rynkowe

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

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

- ryzyko stopy procentowej;
- ryzyko walutowe;

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

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

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

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

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

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

40.4.1 Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Grupa posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co zmniejszała ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2018 r., uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Oprocentowanie kredytów i obligacji zamieszczono w nocie 29.

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

Ryzyko stopy procentowej – analiza wrażliwości

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

Aktywa i Zobowiązania Finansowe	31.12.2018		Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej na 31.12.2018	
	Wartość bilansowa PLN	WIBOR		
		wynik finansowy netto		
		WIBOR + 50 pb	WIBOR - 50 pbs	
Pożyczki udzielone	4 549	23	(23)	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 987	-	-	
Wyemitowane obligacje	(254 390)	(1 432)	1 432	
Kredyty i pożyczki	(76 042)	(379)	379	
Zmiana zysku brutto	(252 896)	(1 788)	1 788	

40.4.2 Ryzyko walutowe

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

40.4. Rachunkowość zabezpieczeń

W roku 2018 r. oraz w 2017 r. Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

41. RYZYKO ZWIĄZANE Z KAPITAŁEM

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może kreować politykę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W okresie zakończonym 31 grudnia

2018 r. oraz 31 grudnia 2017 r. nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

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

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz zobowiązania z tytułu emisji papierów dłużnych	330 601	418 698
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (-)	(72 987)	(119 736)
Zadłużenie netto	257 614	298 962
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	601 239	708 083
Kapitał i zadłużenie netto	906 459	1 007 045
Wskaźnik dźwigni (%)	28.4 %	29.7%

Wskaźnik dźwigni na dzień 31 grudnia 2018 r. był porównywalny do ubiegłego roku.

42. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Zatrudnienie w Grupie kształtowało się następująco:

	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Zarząd Jednostki	2	2
Pion Finansowo-Administracyjny	77	56
Pion Deweloperski	25	26
Razem	104	84

43. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

W dniu 27.04.2017 r. Rada Nadzorcza Polnord podjęła uchwałę w sprawie wyboru spółki Deloitte Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie przy al. Jana Pawła II 22 („Deloitte”) jako podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia przeglądu sprawozdań finansowych za I półrocza lat 2017 i 2018 oraz przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych za lata 2017 i 2018: jednostkowych POLNORD S.A. i skonsolidowanych Grupy Kapitałowej POLNORD.

Spółka Deloitte jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów, pod numerem 73. W dniu 09.05.2017 r. Grupa zawarła z Deloitte umowę na usługi audytorskie w wyżej wskazanym zakresie.

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

44. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

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

- W dniu 18 marca 2019 roku Zarząd POLNORD SA, w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 1/2018 z dnia 8 stycznia 2018 r. poinformował, iż otrzymał od pełnomocnika procesowego informację, że w dniu 18 marca 2019 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu (jako sąd pierwszej instancji) ogłosił wyrok, w którym oddalił w całości powództwo Capital Partners SA przeciwko SGB-Bank S.A. i Spółce o zapłatę.
- W dniu 29.04.2019 roku został zawarty kolejny aneks dot. umowy kredytu dla spółki WOP B1. Zgodnie z jego postanowieniami spłata kwoty 2.3 mln zł nastąpi do dnia 31.05.2019 roku a kwoty 15.5 mln zł do dnia 31.07.2019 roku.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Prezes Zarządu

Marcin Gomola

Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym

Członek Zarządu

Marcin Mosz

Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Główny Księgowy

Magdalena Kluziak

Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym

Warszawa, 29 kwietnia 2019 r.