

RAPORT ROCZNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ NORDIC DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2015

WARSZAWA, 21.04.2016 R.

SPIS TREŚCI

- I. OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA
- II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
(INFORMACJA DODATKOWA)
- III. BILANS
- IV. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
- V. RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH
- VI. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
- VII. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA (INFORMACJA DODATKOWA)
- VIII. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

I. OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA

ZARZĄD GRUPY KAPITAŁOWEJ NORDIC DEVELOPMENT PRZEDSTAWIA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2015 R., SPORZĄDZONE ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY O RACHUNKOWOŚCI Z DNIA 29 WRZEŚNIA 1994 R. Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI ORAZ ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA FINANSÓW Z DNIA 25.09.2009 ROKU W SPRAWIE SZCZEGÓLOWYCH ZASAD SPORZĄDZANIA PRZEZ JEDNOSTKI INNE NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH GRUP KAPITAŁOWYCH.

ZARZĄD GRUPY KAPITAŁOWEJ NORDIC DEVELOPMENT NINIEJSZYM OŚWIADCZA, ŻE WEDŁUG JEGO NAJLEPSZEJ WIEDZY SPRAWOZDANIE FINANSOWE JAK RÓWNIEŻ ZAWARTE W NIM DANE FINANSOWE W SPOSÓB RZETELNY I JASNY PRZEDSTAWIAJĄ SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ ORAZ WYNIK FINANSOWY GRUPY.

PREZENTOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ODZWIERCIEDLA PRAWDZIWIY OBRAZ ROZWOJU I OSIĄGNIĘĆ GRUPY NORDIC DEVELOPMENT ORAZ OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROZEŃ I RYZYKA.

JON THERKILDSSEN – PREZES ZARZĄDU

Jon Therkildsen
Prezes Zarządu

AGNIESZKA DRAL - WICEPREZES ZARZĄDU

Agnieszka Dral
Wiceprezes Zarządu

WARSZAWA, 21.04.2016 R.

II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ NORDIC DEVELOPMENT

1. PODSTAWOWE DANE O PODMIOCIE DOMINUJĄCYM

NAZWA GRUPY: NORDIC DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA.
SIEDZIBA GRUPY: 00-113 WARSZAWA, UL. EMILII PLATER 53
REJESTR SĄDOWY: KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
MIEJSCOWOŚĆ: SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY XII WYDZIAŁ
GOSPODARCZY KRS
NUMER KRS 0000287241.
DATA REJESTRACJI 28.08.2007 R.

2. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI PODMIOTU DOMINUJĄCEGO:

Podstawowy przedmiot działalności Podmiotu Dominującego stanowi:
(PKD 68.10.Z) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

Główną z działalności drugorzędnych jest:
(PKD 68.20.Z) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

Zarejestrowany i w całości opłacony kapitał zakładowy Nordic Development S.A. wynosi 63.000.000,00 zł na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania. Spółka została założona w celu realizacji projektów deweloperskich.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego głównym akcjonariuszem spółki jest spółka Nordic Blue Spółka z o.o.

Zarząd na dzień 31.12.2015 r. był jednoosobowy – funkcję prezesa sprawował Pan Jon Steffen Therkildsen.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Zarząd Spółki jest dwuosobowy i jest reprezentowany przez Prezesa Zarządu Pana Jona Steffena Therkildsen i przez Wiceprezesa Zarządu Panią Agnieszkę Dral.

Rada Nadzorcza Nordic Development S.A. na dzień 31.12.2015 r. składała się z następujących osób:

1. Lorenz Jorgensen
2. Aase Jorgensen
3. Mark Jorgensen

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Rada Nadzorcza Nordic Development S.A. składa się z następujących osób:

1. Grzegorz Leszczyński
2. Jan Rybojad
3. Jagoda Tracz – Dral

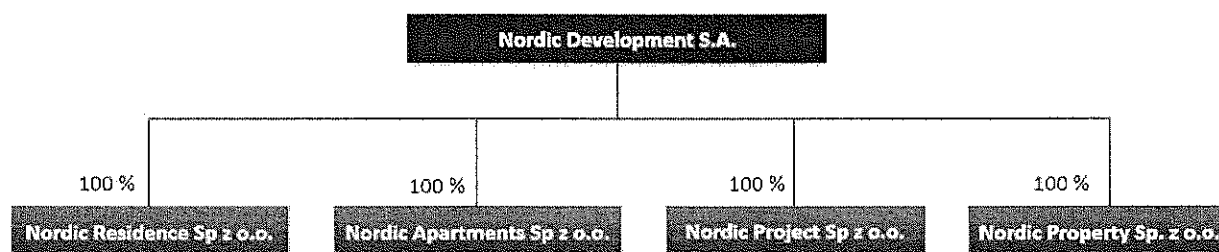
3. Opis organizacji grupy kapitałowej, dla której jednostka jest podmiotem dominującym, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Na dzień 31.12.2015 r. w skład Grupy Kapitałowej Nordic Development wchodziły następujące podmioty:

- Nordic Development S.A. spółka zarządzająca grupą i realizująca własne inwestycje deweloperskie
- Nordic Residence Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
- Nordic Apartments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
- Nordic Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
- Nordic Project Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy

Wszystkie spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

Struktura grupy na dzień 31.12.2015 r.



Źródło: Jednostka

4. Okres objęty sprawozdaniem:

Sprawozdaniem finansowym objęto okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

5. Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdań finansowych

5.1. Rok obrotowy

Rokiem obrotowym jest okres 12 kolejnych miesięcy, począwszy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia. W skład roku obrotowego wchodzi okresy sprawozdawcze. Za okres sprawozdawczy przyjmuje się okres trzech miesięcy.

5.2. Stosowane waluty

Walutą funkcjonalną i sprawozdawczą jest złoty polski. Sprawozdania finansowe sporządza się w złotych, chyba że w szczegółowym opisie postanowiono inaczej.

5.3. Czas działalności Spółek wchodzących w skład Grupy - nieograniczony

5.4. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdania finansowe wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nie działalności.

5.5. Sposób sporządzania sprawozdania finansowego

Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Sprawozdanie finansowe sporządza się i dokumentację przechowuje się w siedzibie jednostki dominującej: 00-113 Warszawa, ul. Emilii Plater 53.

5.6. Nadrzędne zasady rachunkowości

Grupa stosuje wycenę opartą na historycznej cenie nabycia, zakupu lub koszcie wytworzenia. Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i pasywów jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i pasywa są zabezpieczane.

5.7. Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego

5.7.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania.

Środki trwałe wykazuje się w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień bilansowy w wartości księgowej netto.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Amortyzacja środków trwałych w tym komponentów odbywa się wg stawek odzwierciedlających przewidywany okres ich użytkowania. Szacunki okresu użytkowania rewidowane są corocznie.

Dokumentem potwierdzającym przekazanie do użytkowania jest „OT”- otrzymanie środka trwałego. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyjęto środki trwałe do użytkowania. Stawki amortyzacyjne weryfikuje się co najmniej raz w roku.

Środki trwałe o wartości początkowej nieistotnej tj. niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł amortyzuje się jednorazowo. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyjęto środki trwałe do użytkowania.

Okresy użytkowania dla poszczególnych składników środków trwałych są następujące:

Budynki i budowle	od 1 roku do 80 lat
Maszyny i urządzenia	od 1 roku do 25 lat
Środki transportu	od 1 roku do 10 lat
Pozostałe środki trwałe	od 1 roku do 10 lat

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości środków trwałych zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

Środki trwale w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

5.7.2. Nieruchomości inwestycyjne

Za nieruchomości inwestycyjne uznaje się nieruchomości, wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami, które traktowane są jako źródło przychodów z czynszów i/lub są utrzymywane ze względu na spodziewany przyrost ich wartości. Nieruchomości inwestycyjne wycenia się początkowo według ceny nabycia/kosztu wytworzenia, uwzględniając koszty transakcji. Po ujęciu początkowym, nieruchomości te wycenia się według wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz bieżące koszty ich utrzymania ujmowane są w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały. Zgodnie z powyższym spółka dokonała przeszacowania wartości (wyceny) inwestycji w nieruchomości do cen rynkowych przy zachowaniu zasad ostrożnej wyceny, zaliczając kwoty do pozostałej działalności – w związku z tym sprawozdanie w tej części jest oparte na szacunkach.

5.7.3. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne początkowo wycenia się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne wykazuje się w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień bilansowy w wartości księgowej netto.

Podstawą dokonywania odpisów amortyzacyjnych od wartości niematerialnych i prawnych jest corocznie sporządzany plan amortyzacji, uwzględniający czynniki wpływające na okres ekonomicznej użyteczności. Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł amortyzuje się jednorazowo.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności posiadanych przez grupę wartości niematerialnych i prawnych wynosi od 2 do 25 lat. Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji.

5.7.4. Aktywa finansowe i należności

Jako instrument finansowy, spółka kwalifikuje każdą umowę, która skutkuje jednocześnie powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron, pod warunkiem, że z kontraktu zawartego między dwiema lub więcej stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze.

Wyceny należności dokonuje się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w kwotach wymagających zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.

Wartość należności aktualizuje się na dzień bilansowy uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, w odniesieniu do:

- Należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości - do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym,
- Należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego,
- Kwestionowanych należności przez dłużnika oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika, spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna,

- Należności przeterminowanych więcej niż 360 dni od terminu płatności - do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizacyjny. Na dzień bilansowy wartość należności wykazuje się netto po uwzględnieniu odpisu aktualizacyjnego.

Wyodrębnia się pozycję *należności długoterminowe*, gdzie wykazuje się te należności lub ich części, których termin spłaty nastąpi w okresie dłuższym niż 1 rok od daty bilansowej i które nie zostaną zrealizowane w toku normalnego cyklu operacyjnego Grupy, ani nie są przede wszystkim przeznaczone do obrotu. Należności długoterminowe wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. Ta część należności długoterminowej, która przypada do spłaty w ciągu roku od dnia bilansowego powinna być ujęta w należnościach krótkoterminowych.

Udzielone pożyczki wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności, co oznacza iż za okres objęty sprawozdaniem uwzględnia się odsetki bez względu na termin ich wymagalności. Wartość udzielonych pożyczek korygują odpisy aktualizujące ich wartość.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wyceniane są wg wartości nominalnej. Środki pieniężne wyrażone w walutach obcych w ciągu roku obrotowego wycenia się odpowiednio po kursie kupna stosowanym przez bank z którego usług korzysta spółka. Ich rozchód ujmuje się wg metody fi-fo („pierwsze weszło-pierwsze wyszło”).

5.7.5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są to kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:

- Ujemne różnice przejściowe,
- Przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
- Przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.

Aktywa te występują jedynie wtedy, gdy jest prawdopodobne wystąpienie w przyszłości takich dochodów podatkowych, względem których można będzie zrealizować dany składnik aktywów.

5.7.6. Zapasy

Na zapasy składają się dobra zakupione i przeznaczone do odsprzedaży, w szczególności towary, grunty i inne nieruchomości przeznaczone do odsprzedaży. Do zapasów zalicza się także wyroby gotowe (produkty gotowe) i produkcję w toku, materiały i surowce oczekujące na wykorzystanie w procesie produkcji. Zaliczki na zapasy zwiększają odpowiednio pozycję należności. Materiały i towary wyceniane są nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wysokości ceny nabycia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Odpisy aktualizacyjne tworzy się w oparciu o indywidualną analizę. W trakcie roku ewidencja materiałów i towarów prowadzona jest w cenie nabycia. Wartość rozchodu towarów ustalana jest zgodnie z metodą „pierwsze przyszło – pierwsze wyszło” lub w drodze szczegółowej identyfikacji rzeczywistych cen (kosztów) nabycia. Wyroby gotowe (produkty gotowe) obejmują głównie sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe. Wyroby gotowe i produkcja w toku wyceniane są według kosztu wytworzenia. Rozpoczęcie ewidencji kosztów wytwarzania dla poszczególnej inwestycji, stanowiące produkcję w toku, następuje po podjęciu przez zarząd lub inny upoważniony organ spółki decyzji o rozpoczęciu inwestycji budowlanej na danym gruncie. Przeniesienie produkcji w toku na wyroby gotowe następuje z chwilą otrzymania pozwolenia na oddanie inwestycji do użytkowania, lecz

nie później niż z chwilą zawarcia pierwszego aktu notarialnego przenoszącego własność na nabywców. Koszt wytworzenia produkcji budowlanej obejmuje koszty pozostające w bezpośrednim związku z wytwarzanym wyrobem (obiektem budowlanym) oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z jego wytworzeniem. W szczególności koszt wytworzenia obejmuje: koszty przygotowania produkcji m.in. koszty sporządzania operatu wstępnego, opłaty notarialne i skarbowe, wartość zakupionych gruntów i praw wieczystego użytkowania gruntów; koszty nadzoru inwestorski; dokumentacji projektowej; ubezpieczenia budowy; wartość zużytych materiałów bezpośrednich wraz z kosztami ich pozyskania i przetworzenia; wynagrodzenia; koszty usług obcych (wykonawców i podwykonawców) oraz inne koszty poniesione w związku z doprowadzaniem produktu do właściwej postaci, w szczególności koszty infrastruktury towarzyszącej i koszty zagospodarowania terenu, m.in. dróg dojazdowych i wewnętrznych, zieleni, ogrodzeń, itp. Ze względu na długi okres wytwarzania koszty wytworzenia obiektu budowlanego zwiększa się o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania wytworzenia i związanych z nimi różnic kursowych, pomniejszone o przychody z tego tytułu. Koszty obsługi długu obejmują w szczególności odsetki od długu, prowizje oraz opłaty manipulacyjne itp. związane z zewnętrznym finansowaniem procesu produkcyjnego. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie kosztu wytworzenia produktu, jego wyceny dokonuje się według ceny sprzedaży netto takiego samego lub podobnego produktu”.

5.7.7. Rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne ujmuje się w bilansie według wysokości kosztów poniesionych przypadających na przyszłe okresy sprawozdawcze. Spółka tworzy długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w szczególności z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Spółka tworzy rozliczenia międzyokresowe bierne w wysokości prawdopodobnych przyszłych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

W związku z przejściowymi różnicami między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe o wartości początkowej niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł zalicza się do kosztów bieżących i rozlicza jako koszt w okresie, w którym jest ponoszony.

W pozycji rozliczeń międzyokresowych ujawnia się także kwoty rozliczeń międzyokresowych przychodów dokonywanych w celu doliczenia przychodów okresu sprawozdawczego.

5.7.8. Środki pieniężne

Środki pieniężne, a także inne aktywa finansowe (odsetki od udzielonych pożyczek, jeżeli są one wymagalne w ciągu 3 miesięcy od daty sprawozdania) wyceniane są według wartości nominalnej.

5.7.9 Zobowiązania

Zobowiązania wycenia się w kwotach wymagających zapłaty. Zobowiązania długoterminowe (w tym z tytułu kaucji gwarancyjnych), których termin wymagalności jest dłuższy niż 12 miesięcy podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych. Różnicę pomiędzy nominalną i zdyskontowaną wartością zobowiązań ujmuje się jako przychód z tytułu odsetek. Korektę dyskonta odnosi się do tej samej pozycji, w której ujęty został pierwotny zapis. W przypadku nieistotnych różnic korekty nie dokonuje się.

Zobowiązanie zaliczyć należy do zobowiązań krótkoterminowych, jeżeli spełnia jedno z poniższych kryteriów:

- Oczekuje się, że zostanie ono uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego Grupy lub
- Jest w posiadaniu przede wszystkim z przeznaczeniem do obrotu lub
- Jest ono wymagalne w ciągu dwunastu miesięcy od dnia bilansowego lub
- Jednostka nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia daty wymagalności zobowiązania przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od dnia bilansowego.

Wszystkie pozostałe zobowiązania zaliczać należy do zobowiązań długoterminowych.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe stanowią zobowiązania do wydania aktywów finansowych lub do wymiany instrumentu finansowego z inną jednostką na niekorzystnych warunkach. W bilansie zobowiązania finansowe wykazuje się w podziale na długoterminowe i krótkoterminowe.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Pozycja ta obejmuje zobowiązania związane z zakupem dla działalności operacyjnej materiałów, dóbr, robót, usług. Ponadto, pozycja uwzględnia między innymi takie zobowiązania jak zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń bądź innych tytułów niż wynagrodzenia, zobowiązania z tytułu dostaw niefinansowych aktywów trwałych, czy też zobowiązania z tytułu wyceny kontraktów walutowych.

Zobowiązania z tytułu podatków

Pozycja ta obejmuje zobowiązanie publicznoprawne za dany okres sprawozdawczy. Pozycja obejmuje między innymi takie zobowiązania jak zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, funduszu pfron, podatku od czynności cywilno-prawnych lub podatku od osób fizycznych.

Podatek dochodowy

Kalkulacja podatku dochodowego jest oparta na zysku danego okresu i uwzględnia podatek odroczony. Podatek odroczony jest ustalony metodą zobowiązań. Według tej metody spodziewane efekty podatkowe różnic przejściowych są ustalane na podstawie uchwalonych stawek podatkowych i wykazywane jako rezerwy na podatek odroczony lub aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Różnice przejściowe są zdefiniowane jako różnice pomiędzy podatkową i bilansową wyceną aktywów i pasywów. Przy kalkulacji podatku odroczonego uwzględnia się również straty podatkowe z lat poprzednich, które zgodnie z przepisami podatkowymi mogą obniżyć zysk do opodatkowania.

Grupa nie tworzy zakładowego funduszu świadczeń socjalnych w oparciu o możliwość rezygnacji wynikającą z ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych.

Zasady wyceny zobowiązań warunkowych

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym zobowiązaniem, które powstaje na skutek zdarzeń przeszłych i którego istnienie potwierdzone zostanie dopiero w przyszłości w momencie wystąpienia niepewnych zdarzeń (nad którymi jednostka nie ma pełnej kontroli), zobowiązaniem warunkowym może być również obecne zobowiązanie Grupy, które powstaje na skutek zdarzeń przyszłych i którego nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie lub nie jest prawdopodobne, aby wypełnienie tego zobowiązania spowodowało wypływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne. W związku z tym zobowiązanie takie nie jest prezentowane w bilansie, ale jest opisywane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

Przykładem zobowiązań warunkowych mogą być zobowiązania wynikające z udzielonych gwarancji lub poręczeń majątkowych.

Zobowiązania warunkowe wycenia się w wartości udzielonych gwarancji, poręczeń lub w innej wiarygodnie oszacowanej wartości.

5.7.10. Rezerwy

Rezerwy są zobowiązaniami, których kwota lub termin zapłaty są niepewne. Rezerwy są tworzone, gdy:

- Na jednostce gospodarczej ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych,
- Prawdopodobne jest, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne oraz
- Można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

W zakresie rezerw na świadczenia pracownicze tworzy się rezerwy na koszty premii i ekwiwalentów pieniężnych za nie wykorzystane przez pracowników urlopy oraz na odprawy emerytalne i rentowe. Rezerwy na koszty premii tworzy się na podstawie uchwały zarządu. Pozostałe rezerwy tworzy się na podstawie uchwały zarządu lub decyzji głównego księgowego/jego zastępcy. Dopuszcza się nietworzenie rezerwy na świadczenia pracownicze w spółkach grupy, w przypadku gdy kwota tych rezerw nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie skonsolidowane. Kwota rezerwy na świadczenia pracownicze z tytułu ekwiwalentów za niewykorzystane przez pracowników urlopy w części została oparta na szacunkach.

5.7.11. Finansowanie zewnętrzne kontraktów budowlanych

Koszty finansowania zewnętrznego (odsetki), które można bezpośrednio przyporządkować produkcji w toku (zwłaszcza nabyciu gruntów i usług budowlanych), aktywuje się jako część kosztu wytworzenia produkcji w toku.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są ujmowane jako koszt w okresie, w którym są ponoszone.

5.7.12. Przychody i koszty

Przychody i zyski obejmują uprawdopodobnione powstałe w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomiczne, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów lub zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Koszty i straty obejmują uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomiczne, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów lub zwiększenia wartości zobowiązań lub rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Koszty sprzedaży

Grupa Kapitałowa Nordic Development przyjęła zasadę, zgodnie z którą koszty prowizji od sprzedanych lokali płacone w momencie zawarcia umowy i od otrzymanych wpłat są rozliczane na bieżąco w rachunku zysków i strat, w kosztach sprzedaży.

Koszty reklamy i marketingu ponoszone w okresie sprawozdawczym są traktowane jako koszty pośrednie (nie ujmowane w koszcie wytworzenia) i odnoszone są w momencie poniesienia w koszty sprzedaży, ponieważ pomiędzy poniesieniem przez spółkę wydatku na konkretną formę reklamy a osiągnięciem przez nią przychodu nie zachodzi bezpośredni

związek przyczynowo-skutkowy. Koszty te przyporządkowuje się poszczególnym inwestycjom w sposób statystyczny dla celów controllingu.

Przychody ujmowane są w momencie kiedy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne bądź uzyskane kwoty ze sprzedaży pomniejszone o podatek vat.

Przychody i koszty dotyczące działalności deweloperskiej ewidencjonuje się zgodnie z zasadami przedstawionymi w dziale zapasy. Przychody z kontraktów deweloperskich grupa rozpoznaje w momencie przekazania kupującemu kontroli i znaczącego ryzyka z tytułu własności tj. w momencie zawarcia aktu notarialnego sprzedaży końcowej lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

Do przychodów i kosztów z działalności operacyjnej zalicza się również odpowiednio przychody ze sprzedanych usług i koszty ich wytworzenia zrealizowane przez grupę w ramach prowadzonej działalności gospodarczej,

Przychody z tyt. odsetek rozpoznawalne są w momencie naliczenia jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe i zaliczane do przychodów finansowych.

5.7.13. Metody ustalania wyniku finansowego

Wynik finansowy ustala się w rachunku zysków i strat, stosując zasady memoriału i współmierności, realizacji i ostrożności. Wynik finansowy ustala się metodą kalkulacyjną.

Na wynik finansowy netto składają się:

- Wynik działalności operacyjnej Grupy z uwzględnieniem pozostałych kosztów i pozostałych przychodów operacyjnych,
- Wynik operacji finansowych,
- Wynik operacji nadzwyczajnych,
- Obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i ewentualne płatności z nim zrównane - wynikających z odrębnych przepisów.

Wynik z działalności operacyjnej powstaje z różnicy pomiędzy przychodami ze sprzedaży netto: produktów, usług, towarów i materiałów z uwzględnieniem dotacji, upustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń przychodów bez vat oraz pozostałymi przychodami operacyjnymi, a wartością sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów ustaloną odpowiednio w koszcie ich wytworzenia albo w cenach nabycia (zakupu) - powiększonych o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych zarządu Grupy, kosztów sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wynik z operacji finansowych powstaje z różnicy pomiędzy przychodami finansowymi, w szczególności z tytułu: dywidend, odsetek uzyskanych ze zbycia inwestycji i aktualizacji ich wyceny, nadwyżek dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi a kosztami finansowymi, w szczególności poniesionych z tytułu: odsetek, strat ze zbycia inwestycji i aktualizacji ich wyceny, nadwyżek ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

Wynik z operacji nadzwyczajnych obejmuje zyski i straty powstające na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia.

Warszawa, dnia 21.04.2016 r.

Sporządził:

Halina Kwaśniewska-Muras

Halina Kwaśniewska-Muras

Zatwierdził:

Jon Therkildsen

Jon Therkildsen
Prezes Zarządu

Agnieszka Druż

Agnieszka Druż
Wiceprezes Zarządu

SKONSOLIDOWANY BILANS NA 31.12.2015 R. / CONSOLIDATED BALANCE SHEET

Aktywa [ASSETS]	31.12.2014	31.12.2015
A. Aktywa trwałe [FIXED ASSETS]	46 903 345,16	53 736 705,55
I. Wartości niematerialne i prawne [Intangibles]	30 549,99	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych [R&D expenses]	0,00	0,00
2. Wartość firmy [Goodwill]	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne [Other intangible assets]	2 999,99	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne [Advances for intangible assets]	27 550,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe [Tangible fixed assets]	3 858 081,49	3 474 455,48
1. Środki trwałe [Tangible fixed assets in use]	3 858 081,49	3 568 971,98
a) grunty (w tym prawo użytk. wieczystego gruntu) [land (including right to perpetual usufruct)]	180 229,00	180 229,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej [buildings, premises, civil and water engineering structures]	2 826 611,88	2 741 095,44
c) urządzenia techniczne i maszyny [technical equipment and machines]	14 045,89	10 510,90
d) środki transportu [vehicles]	812 729,66	521 782,95
e) inne środki trwałe [other tangible fixed assets]	24 465,06	20 837,19
2. Środki trwałe w budowie [Tangible fixed assets under construction]	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie [Advances for tangible fixed assets under construction]	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe [Long-term receivables]	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych [From related parties]	0,00	0,00
2. Od jednostek pozostałych [From other entities]	0,00	0,00
VI. Inwestycje długoterminowe [Long-term investments]	40 627 506,06	45 724 205,10
1. Nieruchomości [Real estate]	26 904 322,06	45 724 205,10
2. Wartości niematerialne i prawne [Intangible assets]	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe [Long-term financial assets]	13 723 184,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych [in related parties]	13 723 184,00	0,00
- udziały lub akcje [shares]	13 723 184,00	0,00
- inne papiery wartościowe [other securities]	0,00	0,00
- udzielone pożyczki [loans granted]	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe [other long-term financial assets]	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach [in other entities]	0,00	0,00
- udziały lub akcje [shares]	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe [other securities]	0,00	0,00
- udzielone pożyczki [loans granted]	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe [other long-term financial assets]	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe [Other long-term investments]	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe [Long-term prepayments and deferred costs.]	1 787 207,62	4 538 044,97
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego [Assets due to deferred income tax]	1 787 207,62	4 538 044,97
2. Inne rozliczenia międzyokresowe [Other]	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe [Current assets]	88 701 254,18	80 934 490,36
I. Zapasy [Inventories]	80 819 502,79	78 379 557,14
1. Materiały [Materials]	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku [Semi-finished products and work in progress]	42 336 202,62	67 590 255,25
3. Produkty gotowe [Finished products]	38 155 060,63	10 502 552,71
4. Towary [Goods]	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy [Advances for deliveries]	318 239,54	280 749,18
II. Należności krótkoterminowe [Short-term receivables]	5 165 075,43	1 370 739,20
1. Należności od jednostek powiązanych [Receivables from related parties]	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty [trade receivables, maturing]:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy [up to 12 months]	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy [above 12 months]	0,00	0,00
b) inne [other]	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek [Receivables from other entities]	5 165 075,43	1 370 739,20
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty [trade receivables, maturing]:	4 619 012,55	739 346,86
- do 12 miesięcy [up to 12 months]	4 619 012,55	739 346,86
- powyżej 12 miesięcy [above 12 months]	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń [receivables from tax, subsidy, customs, social security]	385 815,93	538 946,42
c) inne [other]	160 246,95	92 445,92
d) dochodzone na drodze sądowej [claimed at court]	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe [Short-term investments]	2 599 217,95	1 161 772,53
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym: [Short-term financial assets]	2 599 217,95	1 161 772,53
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje [shares]	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe [other securities]	0,00	0,00
- udzielone pożyczki [loans granted]	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe [other short-term financial assets]	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje [shares]	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe [other securities]	0,00	0,00
- udzielone pożyczki [loans granted]	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe [other short-term financial assets]	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne [cash and other pecuniary assets]	2 599 217,95	1 161 772,53
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach [cash in hand and at bank]	931 673,02	429 991,01
- inne środki pieniężne [other cash]	1 667 544,93	731 781,52
- inne aktywa pieniężne [other pecuniary assets]	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe [Other short-term investments]	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe [Short-term prepayments]	117 458,01	28 421,49
Aktywa razem [Total assets]	135 004 599,34	134 671 195,91

Pasywa [SHAREHOLDERS' EQUITY AND LIABILITIES]	31.12.2014	31.12.2015
A. Kapitał własny [Shareholders' Equity]	54 740 780,39	56 100 300,17
I. Kapitał zakładowy [Share capital]	63 000 000,00	63 000 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna) [Unpaid share capital (negative value)]	0,00	0,00
III. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna) [Own shares (negative value)]	0,00	0,00
IV. Kapitał zapasowy [Supplementary capital]	1 192 838,12	1 390 656,64
V. Kapitał z aktualizacji wyceny [Capital from valuation adjustment]	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe [Other reserve capitals]	4 293 951,16	6 568 864,09
VII. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych [currency translation profit/loss of subsidiaries]	0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) z lat ubiegłych [Undistributed profit (loss) from previous years]	-15 833 417,53	-14 957 771,75
IX. Zysk (strata) netto [Net profit (loss)]	2 087 408,64	98 551,19
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) [Write-off on net profit during the financial year (negative value)]	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania [Liabilities and provisions for liabilities]	80 263 818,95	78 570 895,74
I. Rezerwy na zobowiązania [Provisions for liabilities]	2 616 434,16	5 796 134,86
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego [Provision for deferred income tax]	2 551 207,21	5 714 299,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne [Provision for pension and similar benefits]	65 226,95	81 835,86
- długoterminowa [long-term]	5 750,00	5 750,00
- krótkoterminowa [short-term]	59 476,95	76 085,86
3. Pozostałe rezerwy [Other provisions]	0,00	0,00
- długoterminowa [long-term]	0,00	0,00
- krótkoterminowa [short-term]	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe [Long-term liabilities]	40 283 873,86	452 745,06
1. Wobec jednostek powiązanych [To related parties]	5 711 685,80	0,00
2. Wobec jednostek pozostałych [To other entities]	34 572 188,06	452 745,06
- kredyty i pożyczki [Loans and borrowings]	12 617 240,71	0,00
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych [arising from issuance of debt securities]	21 398 075,00	0,00
- inne zobowiązania finansowe [other financial liabilities]	556 872,35	452 745,06
- inne [other]	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe [Short-term liabilities]	37 363 510,93	72 322 015,82
1. Wobec jednostek powiązanych [To related parties]	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy [up to 12 months]	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy [above 12 months]	0,00	0,00
b) inne [other]	0,00	0,00
2. Wobec jednostek pozostałych [To other entities]	37 363 510,93	72 322 015,82
a) kredyty i pożyczki [Loans and borrowings]	8 190 607,25	21 298 370,54
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych [arising from issuance of debt securities]	513 345,00	22 146 993,00
c) inne zobowiązania finansowe [other financial liabilities]	179 150,64	122 704,92
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności [trade liabilities, maturing]:	5 284 430,04	8 083 012,96
- do 12 miesięcy [up to 12 months]	5 284 430,04	8 083 012,96
- powyżej 12 miesięcy [above 12 months]	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy [received advances for deliveries]	22 248 186,77	20 126 536,55
f) zobowiązania wekslowe [bill-of-exchange liabilities]	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych [tax, customs, insurance and other liabilities]	750 141,42	428 276,87
h) z tytułu wynagrodzeń [payroll liabilities]	133 886,73	89 488,67
i) inne [other]	63 763,08	26 632,31
3. Fundusze specjalne [Special funds]	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe [Accruals]	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy [Negative goodwill]	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe [Other accruals]	0,00	0,00
- długoterminowa [long-term]	0,00	0,00
- krótkoterminowa [short-term]	0,00	0,00
P a s y w a r a z e m [Total shareholders' equity and liabilities]	135 004 599,34	134 671 195,91

Warszawa, 21.04.2016

sporządził(a) [prepared]
Halina Kwaśniewska-Muras

Halina Kwaśniewska-Muras

Główna Księgowa

zatwierdził [approved]

Jon Therkildsen
Prezes Zarządu

Agnieszka Dział

Wiceprezes Zarządu

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT NA 31.12.2015 R.
[CONSOLIDATED PROFIT AND LOSS STATEMENT]

WYSZCZEGÓLNIENIE / SPECIFICATION	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym: [Net revenues from sale of products, goods and materials, including:]	34 952 853,75	31 916 025,02
- w tym od jednostek powiązanych [from related parties]	1 526 687,28	1 207 455,59
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów [net revenues from sales of products]	34 224 683,00	30 553 621,00
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów [net revenues from sales of goods and materials]	728 170,75	1 362 404,02
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym: [Costs of products, goods and materials sold, including:]	31 780 854,91	36 461 269,31
- jednostkom powiązanym [to related parties]	1 636 229,22	1 207 455,59
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów [Manufacturing cost of products sold]	31 054 360,60	34 833 445,09
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów [Value of goods and materials sold]	726 494,31	1 627 824,22
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (I-II) [Gross profit (loss) from sales (I-II)]	3 171 998,84	-4 545 244,29
IV. Koszty sprzedaży [Costs of sale]	760 251,76	314 196,53
V. Koszty ogólnego zarządu [General and administrative expenses]	2 724 660,97	2 633 655,12
VI. Zysk (strata) ze sprzedaży (III-IV-V) [Profit (loss) from sales (III-IV-V)]	-312 913,89	-7 493 095,94
VII. Pozostałe przychody operacyjne [Other operating revenue]	5 658 566,70	22 366 576,08
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych [Profit from sale of non-financial fixed assets]	126 247,56	0,00
2. Dotacje [Donations]	0,00	0,00
3. Inne przychody operacyjne [Other operating revenue]	5 532 319,14	22 366 576,08
VIII. Pozostałe koszty operacyjne [Other operating costs]	1 106 527,46	1 529 698,25
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych [Loss from sale of non-financial assets]	0,00	648 734,50
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych [Adjustment of the value of non-financial assets]	402 931,54	41 662,76
3. Inne koszty operacyjne [Other operating costs]	703 595,92	839 300,99
IX. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (VI+VII-VIII) [Profit (loss) on operating activity (VI+VII-VIII)]	4 239 125,35	13 343 781,89
X. Przychody finansowe [Financial revenues]	707 672,85	1 842 423,01
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym [Dividends and share in profits, including:]	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych [from related parties]	0,00	0,00
2. Odsetki, w tym [Interests, including:]	613 534,76	1 835 375,25
- od jednostek powiązanych [from related parties]	582 035,19	701 555,56
3. Zysk ze zbycia inwestycji [Profit on disposal of investments]	0,00	0,00
4. Aktualizacja wartości inwestycji [Revaluation of investments]	0,00	0,00
5. Inne [Other]	94 138,09	7 047,76
XI. Koszty finansowe [Financial costs]	2 117 087,56	14 771 633,71
1. Odsetki, w tym [Interests, including:]	1 849 587,21	1 721 350,13
- od jednostek powiązanych [from related parties]	582 035,19	701 555,56
2. Strata ze zbycia inwestycji [Loss on disposal of investments]	0,00	12 816 252,42
3. Aktualizacja wartości inwestycji [Revaluation of investments]	0,00	0,00
4. Inne [Other]	267 500,35	234 031,16
XII. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych [Profit (loss) on sale shares in dependend companies]	0,00	0,00
XIII. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (IX+X-XI+XII) [Profit (loss) on ordinary activity (IX+X-XI+XII)]	2 829 710,64	414 571,19
XIV. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIV.1. - XIV.2.) [Result of extraordinary events (XIV.1. - XIV.2.)]	0,00	0,00
1. Zyski nadzwyczajne [Extraordinary profits]	0,00	0,00
2. Straty nadzwyczajne [Extraordinary losses]	0,00	0,00
XV. Odpis wartości firmy jednostek podporządkowanych [Write off of goodwill on consolidation]	0,00	0,00
XVI. Odpis ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych [Write off of reserve capital on consolidation]	0,00	0,00
XVII. Zysk (strata) brutto (XIII+/-XIV+XV-XVI) [Net profit (loss) (XIII+/-XIV+XV-XVI)]	2 829 710,64	414 571,19
XVIII. Podatek dochodowy [Income tax]	742 302,00	316 020,00
a) część bieżąca [Current]	0,00	0,00
b) część odroczone [Deferred]	742 302,00	316 020,00
XIX. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) [Other obligatory profit decrease (loss increase)]	0,00	0,00
XX. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności [Share in net profit (loss) of subordinated entities evaluated by the equity method]	0,00	0,00
XXI. (Zyski) straty mniejszości [Profit] loss of minority shareholders]	0,00	0,00
XXII. Zysk (strata) netto (XVII-XVIII-XIX+XX+XXI) [Net profit (loss) ((XVII-XVIII-XIX+XX+XXI))]	2 087 408,64	98 551,19

Warszawa, 21.04.2016

sporządził(a) [prepared]

Halina Kwaśniewska-Muras

Halina Kwaśniewska-Muras

Główna Księgowa

zatwierdził [approved]

Jon Therkildsen
Prezes ZarząduAgnieszka Dział
Wiceprezes Zarządu

RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH [CASH FLOW]

za okres od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015
for the period from 1 January 2015 to 31 December 2015

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE / SPECIFICATION	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej/Cash flows from operating activities		
I	Wynik finansowy netto (zysk/strata)/Net profit (loss)	2 087 408,64	98 551,19
II	Korekty razem / Total adjustments	3 337 359,68	-138 003,48
	1. Amortyzacja / Amortisation and depreciation	296 657,56	451 798,09
	2. Zyski / Straty z tytułu różnic kursowych / Exchange gains (losses)	1 101,30	-7 047,76
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)/Interest and profit sharing (dividend)	2 155 868,08	1 721 350,13
	4. Zyski/straty z działalności inwestycyjnej / Profit (loss) on investment activities	-126 247,56	12 816 252,42
	5. Zmiana stanu rezerw / Change in provisions	774 724,32	3 179 700,70
	6. Zmiana stanu zapasów / Change in inventory	-6 196 176,15	2 445 945,65
	7. Zmiana stanu należności / Change in receivables	1 982 665,11	3 794 336,23
	8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i pożyczek / Change in short-term liabilities excluding credits and loans	3 986 490,98	273 539,32
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych / Change in prepayments and accruals	8 443,52	-2 661 800,83
	10. Inne korekty / Other adjustments	453 832,52	-22 152 077,43
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej / Net cash flows from operating activities (I +/- II)	5 424 768,32	-39 452,29
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej / Cash flows from investment activities		
I	Wpływy / Inflows	211 681,39	906 931,58
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych/ tangible fixed assets	202 439,04	0,00
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne/ Disposal of investments in real property and in intangible assets	0,00	0,00
	3. Wpływy aktywów finansowych, w tym/From financial assets, including:	9 242,35	906 931,58
	a) w jednostkach powiązanych / in related parties	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach / in other entities	9 242,35	906 931,58
	- zbycie aktywów finansowych / sales of financial assets	0,00	906 931,58
	- otrzymane dywidendy i udziały w zyskach/dividend and profit sharing	0,00	0,00
	- otrzymane spłaty pożyczek długoterminowych / repayment of granted long-term loans	8 831,73	0,00
	- odsetki otrzymane / interest	410,62	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych / other inflows from financial assets	0,00	0,00
	4. Inne wpływy inwestycyjne/ Other inflows from investment activities	0,00	0,00
II	Wydatki / Outflows	170 034,26	1 085 656,95
	1. Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych/ Purchase of intangible assets and tangible fixed assets	47 341,68	4 972,33
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne / Investments in real property and intangible assets	122 692,58	1 080 684,62
	3. Na aktywa finansowe, w tym / For financial assets, including:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych/ in related parties	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach / in other entities	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych/ purchase of financial assets	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe / long-term loans granted	0,00	0,00
	4. Inne wydatki inwestycyjne/ Other outflows from investment activities	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej / Net cash flows from investment activities (I - II)	41 647,13	-178 725,37
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej / Cash flows from financial activities		
I	Wpływy / Inflows	15 012 129,75	17 808 134,59
	1. Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału / Net inflows from issuance of shares and other capital instruments and from capital contributions	0,00	0,00
	2. Kredyty i pożyczki / Credits and loans	15 012 129,75	17 808 134,59
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych / Issuance of debt securities	0,00	0,00
	4. Inne wpływy finansowe / Other inflows from financial activities	0,00	0,00
II	Wydatki / Outflows	21 789 926,48	19 027 402,35
	1. Nabycie udziałów własnych / Purchase of own shares	0,00	0,00
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli / Dividend and other payments to shareholders	0,00	0,00
	3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tyt. podziału zysku/ Profit distribution liabilities other than profit distribution payments to shareholders	0,00	0,00
	4. Spłaty kredytów i pożyczek / Repayment of credits and loans	17 993 556,25	17 317 612,01
	5. Wykup dłużnych papierów wartościowych / Redemption of debt securities	0,00	0,00
	6. Z tyt. zobowiązań finansowych / Payment of other financial liabilities	0,00	0,00
	7. Płatności z umów leasingu finansowego / Payment of liabilities arising from financial leases	234 276,71	208 359,56
	8. Odsetki / Interest	3 232 093,52	1 171 430,78
	9. Dopłata do kapitału		0,00
	10. Inne wydatki finansowe / Other outflows from financial activities	330 000,00	330 000,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej /Net cash flows from financial activities (I-II)	-6 777 796,73	-1 219 267,76
D	Przepływy pieniężne netto razem / Total net cash flows (A.III +/- B.III +/- C.III)	-1 311 381,28	-1 437 445,42
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym/ Balance sheet change in cash, including:	-1 311 381,28	-1 437 445,42
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych / change in cash due to exchange differences	0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu / Cash opening balance	3 910 599,23	2 599 217,95
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D), w tym/ Closing balance of cash (F+/-D), including	2 599 217,95	1 161 772,53
	- o ograniczonej możliwości dysponowania / of limited disposability	756 035,80	64 952,84

Warszawa, 21.04.2016

sporządził(a) [prepared]
Halina Kwaśniewska-Muras

Halina Kwaśniewska-Muras

Główna Księgowa

Jon Therkildsen
Prezes Zarządu

zatwierdził [approved]

Agnieszka Goral
Wiceprezes Zarządu

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITYza okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
for the period from 1 January 2015 to 31 December 2015

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE / SPECIFICATION	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015
I	Kapitał własny na początek roku obrotowego (BO)/Opening balance of equity	52 000 622,38	54 740 780,39
	- korekty kapitału z tytułu błędów podstawowych/adjustments of fundamental errors and changes in accounting principles	0,00	0,00
I.a	Kapitał własny na początek okresu (BO) po korektach/Opening balance of equity after adjustments	52 000 622,38	54 740 780,39
	1. Kapitał podstawowy na początek okresu / Opening balance of share capital	60 000 000,00	63 000 000,00
	1.1. Zmiany funduszu podstawowego / Changes in share capital	3 000 000,00	0,00
	a) zwiększenia z tytułu/ increase (due to)	3 000 000,00	0,00
	- emisji akcji / issuance of shares	0,00	0,00
	- wpłaty / inflow	3 000 000,00	0,00
	b) zmniejszenia z tytułu/ decrease (due to)	0,00	0,00
	- umorzenia akcji / redemption of shares	0,00	0,00
	1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu / Closing balance of share capital	63 000 000,00	63 000 000,00
	2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu / Opening balance of called up share capital	0,00	0,00
	2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy / Changes in called up share capital	0,00	0,00
	a) zwiększenia z tytułu/ increase (due to)	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	b) zmniejszenia z tytułu/ decrease (due to)	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu / Closing balance of called up share capital	0,00	0,00
	3. Akcje własne na początek okresu / Opening balance of own shares	0,00	0,00
	3.1. Zmiany akcji własnych / Changes in own shares	0,00	0,00
	a) zwiększenia z tytułu/ increase (due to)	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	b) zmniejszenia z tytułu/ decrease (due to)	0,00	0,00
	-	0,00	0,00
	3.2. Akcje własne na koniec okresu / Closing balance of own shares	0,00	0,00
	4. Kapitał zapasowy na początek roku / Opening balance of supplementary capital	907 845,43	1 192 838,12
	4.1. Zmiany kapitału zapasowego / Changes in supplementary capital	284 992,69	197 818,52
	a) zwiększenia z tytułu/ increase (due to)	284 992,69	197 818,52
	- akcji powyżej wartości nominalnej / issue of shares above face value	0,00	0,00
	- podziału zysku (ustawowo) / from profit distribution (statutory)	284 992,69	197 818,52
	- podziału zysku (ponad minimalną wymaganą ustawowo) / from profit distribution (above the statutory minimum value)	0,00	0,00
	- z innych tytułów / others	0,00	0,00
	b) zmniejszenia z tytułu/ decrease (due to)	0,00	0,00
	- pokrycia straty bilansowej / loss coverage	0,00	0,00
	- z innych tytułów / others	0,00	0,00
	4.2. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu / Closing balance of supplementary capital	1 192 838,12	1 390 656,64
	5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu / Opening balance of revaluation reserve	0,00	0,00
	5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny / Changes in revaluation reserve	0,00	0,00
	a) zwiększenia z tytułu/ increase (due to)	0,00	0,00
	- korekty aktualizującej wartość	0,00	0,00
	b) zmniejszenia z tytułu/ decrease (due to)	0,00	0,00
	- sprzedaży aktywa podlegającego aktualizacji wyceny	0,00	0,00
	5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu / Closing balance of revaluation reserve	0,00	0,00
	6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu / Opening balance of other reserve capitals	4 016 535,28	4 293 951,16
	6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych / Changes in other reserve capitals	277 415,88	2 274 912,93
	a) zwiększenia z tytułu/ increase (due to)	3 277 415,88	2 274 912,93
	- podziału zysku z lat poprzednich / distribution of previous years profit	3 277 415,88	2 274 912,93
	- podwyższenia kapitału nie zarejestrowanego/	0,00	0,00
	b) zmniejszenia z tytułu/ decrease (due to)	3 000 000,00	0,00
	6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu / Closing balance of other reserve capitals	4 293 951,16	6 568 864,09
	7. Zysk (strata) z lat poprzednich na początek okresu / Opening balance of previous years' profit (loss)	-12 923 758,33	-13 746 008,89
	7.1. Zysk z lat poprzednich na początek okresu / Opening balance of previous years' profit	3 562 408,57	2 087 408,64
	- korekty błędów podstawowych / adjustments of fundamental errors and changes in accounting principles	0,00	0,00
	7.2. Zysk z lat poprzednich na początek okresu po korektach / Opening balance of previous years' profit, after adjustments	3 562 408,57	2 087 408,64
	a) zwiększenia z tytułu/ increase (due to)	0,00	385 322,81
	- podziału zysku z lat poprzednich / distribution of previous years profit	0,00	385 322,81
	-	0,00	0,00
	b) zmniejszenia z tytułu/ decrease (due to)	3 562 408,57	2 472 731,45
	- przekazania na kapitał podstawowy / transfers to the share capital	0,00	0,00
	- przekazania na kapitał zapasowy / transfers to the supplementary capital	0,00	197 818,52
	- przekazania na kapitał rezerwowy / transfers to the supplementary capital	0,00	2 274 912,93
	- pokrycia straty z lat poprzednich / previous year's loss coverage	3 562 408,57	0,00
	- korekty błędów podstawowych / adjustments of fundamental errors and changes in accounting principles	0,00	0,00
	7.3. Zysk z lat poprzednich na koniec okresu / Closing balance of previous years' profit	0,00	0,00
	7.4. Strata z lat poprzednich na początek okresu / Opening balance of previous years' loss (-)	12 923 758,33	15 833 417,53
	- korekty błędów podstawowych/ adjustments of fundamental errors and changes in accounting principles	0,00	0,00
	7.5. Strata z lat poprzednich na początek okresu po korektach / Opening balance of previous years' loss, after adjustments	12 923 758,33	15 833 417,53
	a) zwiększenia z tytułu/ increase (due to)	2 983 659,20	0,00
	- przeniesienia straty z lat poprzednich do pokrycia / previous years's loss brought forward	2 983 659,20	0,00
	b) zmniejszenia z tytułu/ decrease (due to)	0,00	875 645,78
	- pokrycia straty bilansowej / loss coverage	74 000,00	875 645,78
	7.6. Strata z lat poprzednich na koniec okresu / Closing balance of previous years' loss	15 833 417,53	14 957 771,75
	7.7. Zysk (strata) z lat poprzednich na koniec okresu / Closing balance of previous years' profit (loss)	-15 833 417,53	-14 957 771,75
	8. Wynik finansowy netto / Net result	2 087 408,64	98 551,19
	a) zysk netto / net profit	2 087 408,64	98 551,19
	b) strata netto / net loss	0,00	0,00
	c) odpisy z zysku / write-offs on profit	0,00	0,00
II	Kapitał własny na koniec okresu roku obrotowego (BZ) / Closing balance of equity	54 740 780,39	56 100 300,17
III	Fundusze własne po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) bilansowego (ej) za rok obrotowy / Equity including proposed profit distribution (loss coverage)	54 740 780,39	56 100 300,17

Warszawa, 21.04.2016

sporządził(a) [prepared]
Halina Kwaśniewska-Muras

Halina Kwaśniewska-Muras

Główna Księgowa

Jon Therkildsen
Prezes Zarządu

zatwierdził [approved]

Agnieszka Prociak
Wiceprezes Zarządu

VII. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Nota 1.

Zmiany w ciągu roku obrotowego wartości trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz długoterminowych aktywów (inwestycji) finansowych :

a) środki trwałe - wartość początkowa

Wyszczególnienie według pozycji bilansowych	Wartość na pocz. roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu:				Zmniejszenia z tytułu:				Stan na koniec roku obrotowego
		nabycia	aktualizacji	przemieszczenia	inne	sprzedaży	aktualizacji	przemieszczenia	inne	
1) grunty	180 229,00	-	-	-	-	-	-	-	-	180 229,00
2) budynki, lokale	3 420 657,99	-	-	-	-	-	-	-	-	3 420 657,99
3) urządz. techn. i maszyny	75 880,55	3 820,33	-	-	-	-	-	-	-	79 700,88
4) środki transportu	877 857,79	265 587,28	-	-	-	-	-	-	-	877 857,79
5) inne środki trwałe	122 781,07	-	-	-	-	-	-	-	-	122 781,07
Razem	4 677 406,40	269 407,61	-	-	-	-	-	-	265 587,28	4 681 226,73

b) umorzenie środków trwałych

Wyszczególnienie według pozycji bilansowych	Dotychczasowe umorzenie na pocz. roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu:				Zmniejszenia z tytułu:				Stan na koniec roku obrotowego
		amortyzacji	aktualizacji	przemieszczenia	inne	sprzedaży	aktualizacji	przemieszczenia	inne	
1) grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) budynki, lokale	594 046,11	85 516,43	-	-	-	-	-	-	-	679 562,53
3) urządz. techn. i maszyny	61 834,67	4 092,07	-	-	-	-	-	-	-	65 926,74
4) środki transportu	65 128,12	351 146,47	-	-	-	-	-	-	-	356 074,83
5) inne środki trwałe	98 316,01	6 891,12	-	-	-	-	-	-	-	105 207,13
Razem	819 324,91	447 646,09	-	-	-	-	-	-	60 199,76	1 206 771,23

c) wartości niematerialne i prawne - wartość początkowa

Wyszczególnienie według pozycji bilansowych	Wartość na pocz. roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu:				Zmniejszenia z tytułu:				Stan na koniec roku obrotowego
		nabycia	aktualizacji	przemieszczenia	inne	sprzedaży	aktualizacji	przemieszczenia	inne	
1) Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) inne WNIPI	304 461,48	1 152,00	-	-	-	-	-	-	-	305 613,48
4) Zaliczki na WNIPI	27 550,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	332 011,48	1 152,00	-	-	-	-	-	-	27 550,00	305 613,48

d) umorzenie wartości niematerialnych i prawnych:

Wyszczególnienie według pozycji bilansowych	Dotychczasowe umorzenie na pocz. roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu:				Zmniejszenia z tytułu:				Stan na koniec roku obrotowego
		amortyzacji	aktualizacji	przemieszczenia	inne	sprzedaży	aktualizacji	przemieszczenia	inne	
1) Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Inne WNIP	301 461,49	4 151,99	-	-	-	-	-	-	-	305 613,48
4) Zaliczki na WNIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	301 461,49	4 151,99	-	-	-	-	-	-	-	305 613,48

e) długoterminowe aktywa (inwestycje) finansowe

Wyszczególnienie według pozycji bilansowych	Wartość na pocz. roku obrotowego	Zwiększenia z tytułu:				Zmniejszenia z tytułu:				Stan na koniec roku obrotowego
		nabycia	aktualizacji	przemieszczenia	inne	sprzedaży	aktualizacji	przemieszczenia	inne	
1) Nieruchom. i prawa będące inv. Długoter.	26 904 322,06	-	17 117 721,36	2 658 146,56	820 405,53	1 776 390,41	-	-	-	45 724 205,10
2) Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Długoterminowe aktywa finansowe	13 723 184,00	-	-	-	-	13 723 184,00	-	-	-	-
4) Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	40 627 506,06	-	17 117 721,36	2 658 146,56	820 405,53	15 499 574,41	-	-	-	45 724 205,10

Spółka zbyła posiadane akcje Serendex Pharmaceuticals A/S do SORANA.

Zgodnie z zawartą umową kompensaty pomiędzy Spółką Nordic Development S.A. i SORANA, należność z tytułu zbycia udziałów w SERENDEX została częściowo rozliczona z zobowiązaniem z tytułu pożyczki. Pozostała część niespłaconej pożyczki wraz z odsetkami została umorzona i zaliczona do przychodów podlegających opodatkowaniu. Wskutek zawartej umowy o kompensacie wzajemne należności i zobowiązania zostały w całości rozliczone.

W 2015 r. Spółka Nordic Development S.A. dokonała przeszacowania nieruchomości gruntowej przy ul. Babia Wieś w Bydgoszczy do wartości rynkowej w wysokości 20 000 000,00 zł, aktualizacja wartości o kwotę 13 286 213,93 zł oraz dokonała przekwalifikowania nieruchomości gruntowej przy ul. Wrocławskiej w Bydgoszczy z zapasów do inwestycji długoterminowych - nieruchomości i przeszacowała do wartości rynkowej w wysokości 6 500 000,00 zł, aktualizacja o kwotę 3 831 507,43 zł.

Zapasy

			wyłączenia	wynik konsolidacji
Zapasy ogółem		88 112 121,14	-9 738 564,00	78 373 557,14
I.	Zapasy Nordic Development S.A.	23 124 891,88	0,00	23 124 891,88
	Zapasy ogółem			
1.	Półprodukty i produkty w toku	12 568 312,11	0,00	12 568 312,11
	w tym:			
	Peplińska	2 797 404,84		
	Wrocławska	0,00		
	Zaświat	7 957 655,57		
	Żeglarska dz.69/23, dz.69/24	1 813 251,70		
2.	Produkty gotowe	8 817 799,34	0,00	8 817 799,34
	w tym:			
	Lake Residence LR1A	1 425 756,39		
	Lake Residence LR1B	1 735 873,77		
	Lake Residence LR1C	2 349 854,81		
	Lake Residence LR1D	2 101 391,37		
	Nordic Residence NRE	1 204 923,00		
3.	Towary	1 535 562,83	0,00	1 535 562,83
	w tym:			
	Nordic Residence NRE	1 108 851,00		
	Nordic Residence NRF	426 711,83		
4.	Zaliczki na dostawy	203 217,60	0,00	203 217,60
	w tym:			
	ENEA S.A.	32 043,10		
	Nordic Apartments Sp.z o.o.	170 731,70		
	koszty do refakturowania 640-03	442,80		
II.	Zapasy Nordic Residence Sp. z o.o.	149 190,54	-17 095,81	132 094,73
1.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	-17 095,81	-17 095,81
	w tym:			
			-16 731,31	
			-364,50	
2.	Produkty gotowe	149 190,54	0,00	149 190,54
	w tym:			
	Nordic Residence NRF	149 190,54		
3.	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00	0
III.	Zapasy Nordic Apartments Sp. z o.o.	64 838 038,72	-9 721 468,19	55 116 570,53
1.	Półprodukty i produkty w toku	64 760 507,14	-9 721 468,19	55 039 038,95
	w tym:			
	NORDIC HAVEN	64 760 507,14	-9 721 468,19	55 039 038,95
	w tym:		-9 474 944,27	
			-193 979,51	
			-52 544,41	
2.	Produkty gotowe	0,00	0,00	0
3.	Zaliczki na dostawy	77 531,58	0,00	77 531,58
	w tym:			
	ENEA S.A.	52 312,50	0,00	52 312,50
	koszty do refakturowania 640-02	25 219,08	0,00	25 219,08

Nota 2. Wartość gruntów użytkowych wieczyste ujętych w ewidencji środków trwałych:

- w ewidencji środków trwałych nie wystąpiły grunty użytkowane wieczyste. Grupa posiada grunty użytkowane wieczyste, które stanowią towary wykorzystane w realizacji projektów deweloperskich.

Nota 3. Wartość początkowa nie amortyzowanych (nie umarzanych) środków trwałych, używanych na podstawie umów:

- nie wystąpiły

		w zł i gr	
		Na początek roku	Na koniec roku
1.	najmu	-	-
2.	dzierżawy	-	-
3.	innych umów (leasingu)	877 857,79	877 857,79
Razem		877 857,79	877 857,79

Nota 4. Wartość zobowiązań wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli:

- nie wystąpiły

	Na początek roku	Na koniec roku
	0,00 zł	0,00 zł

Nota 5. Struktura własności kapitału podstawowego (zakładowego)

		w zł i gr			
Wyszczególnienie udziałowców		Ilość udziałów (akcji)	Wartość jednego udziału (akcji)	Wartość kapitału	Udział procentowy
1.	akcje na okaziciela seria A	100 000	5,00	500 000,00	1%
2.	akcje na okaziciela seria B	4 400 000	5,00	22 000 000,00	35%
3.	akcje na okaziciela seria C	2 838 000	5,00	14 190 000,00	23%
4.	akcje na okaziciela seria D	4 662 000	5,00	23 310 000,00	37%
5.	akcje na okaziciela seria E	600 000	5,00	3 000 000,00	5%
Razem		12 600 000	-	63 000 000,00	100,00%

Nota 6. Informacje o kapitałach (funduszach) zapasowych i rezerwowych

		w zł i gr			
Wyszczególnienie kapitału		Wartość na początek roku	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu roku	Wartość na koniec roku
1.	Kapitał zapasowy	1 192 838,12	197 818,52	0,00	1 390 656,64
2.	Kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Pozostały kapitał rezerwowy z podziału zysku	4 293 951,16	2 274 912,93	0,00	6 568 864,09
4.	Pozostały kapitał rezerwowy z dopłaty niezarejestrowanego kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		5 486 789,28	2 472 731,45	0,00	7 959 520,73

Nota 7. Propozycje prezentacji zysku bilansowego netto za rok obrotowy lub pokrycia straty bilansowej:

		w zł i gr
1) propozycja podziału zysku bilansowego netto:		98 551,19
a)	na zwiększenie kapitału zapasowego	0,00
b)	na zwiększenie kapitału rezerwowego	0,00
c)	na dywidendę na inwestorów	0,00
d)	na nagrody i premie dla zarządu i pracowników	0,00
e)	na fundusze specjalne	0,00
f)	pokrycie straty z lat poprzednich	98 551,19
2) propozycja pokrycia straty bilansowej bieżącego roku obrotowego:		0,00
a)	zyskami lat przyszłych	0,00
3) propozycja pokrycia straty bilansowej netto z lat poprzednich:		0,00
a)	kapitałem zapasowym	0,00
a)	zyskiem netto bieżącego roku	0,00

Nota 8. Informacje o stanie rezerw

		w zł i gr			
Wyszczególnienie rezerw		Wartość na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec roku
1.	na świadczenia emerytalne i podobne	65 226,95	76 085,86	59 476,95	81 835,86
	* długoterminowe	5 750,00	0,00	0,00	5 750,00
	* krótkoterminowe	59 476,95	76 085,86	59 476,95	76 085,86
2.	na pewne lub w dużym stopniu prawdopodobne przyszłe zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00
	* długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	* krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 551 207,21	3 163 091,79	0,00	5 714 299,00
4.	pozostałe:	0,00	0,00	0,00	0,00
	* długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
	* krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwy razem:		2 616 434,16	3 239 177,65	59 476,95	5 796 134,86

A. Sprawozdanie jednostkowe Nordic Development S.A.

I. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

		podstawa	podatek 19%
1.	Strata podatkowa za 2012 r.	2 417 467,82	459 319,00
2.	Strata podatkowa za 2014 r.	1 521 098,46	289 009,00
3.	Strata podatkowa za 2015 r.	14 459 188,60	2 747 246,00
4.	Nieapłacony ZUS-płatnika	41 126,18	7 814,00
		18 438 881,06	3 503 388,00

II. Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy

		podstawa	podatek 19%
1.	Odsetki od pożyczki udzielonej do Nordic Apartments	1 730 173,45	328 733,00
2.	Leasing finansowy	53 665,98	10 197,00
3.	Wycena nieruchomości LRII	3 952 206,13	750 919,00
4.	Wycena nieruchomości Żeglarska dz.69/19	2 281 828,55	433 547,00
5.	Wycena nieruchomości Żeglarska dz.69/15 (po podziale nr dz.69/34 i nr 69/35)	869 306,00	165 168,00
6.	Wycena nieruchomości Wrocławska	3 831 507,43	727 986,00
2.	Wycena nieruchomości Babia Wieś	17 356 573,77	3 297 749,00
		30 075 261,31	5 714 299,00

III. Podatek dochodowy -część odroczone w rachunku zysków i strat

	B.O.	B.Z.	per saldo
aktywa	920 766,00	3 503 388,00	-2 582 622,00
rezerwa	2 739 314,00	5 714 299,00	-2 974 985,00
			392 363,00 (aktywa-rezerwa)

B. Sprawozdanie jednostkowe Nordic Residence Sp. z o.o.

I. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

		podstawa	podatek 19%
1.	Strata podatkowa z lat ubiegłych 2012-2013	3 018 113,60	573 345,00

II. Podatek dochodowy -część odroczone w rachunku zysków i strat

	B.O.	B.Z.	per saldo
aktywa	573 345,00	573 345,00	0,00

C. Sprawozdanie jednostkowe Nordic Apartments Sp.z o.o.

I. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

		podstawa	podatek 19%
1.	Strata podatkowa za 2012 r.	84 362,90	16 029,00
	Strata podatkowa za 2013 r.	743 789,29	141 319,97
	Strata podatkowa za 2014 r.	1 197 998,16	227 620,00
2.	Strata podatkowa za 2015 r.	401 803,36	76 343,00
		2 427 953,71	461 311,97

II. Podatek dochodowy -część odroczone w rachunku zysków i strat

	B.O.	B.Z.	per saldo
aktywa	384 968,97	461 311,97	-76 343,00

Podatek odroczone dla Grupy Nordic Development S.A.

	część odroczone	wylączenia	saldo
Nordic Development S.A.	392 363,00	0,00	392 363,00
Nordic Residence Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00
Nordic Apartments Sp. z o.o.	-76 343,00	0,00	-76 343,00
	316 020,00	0,00	316 020,00

wylączenia 2014

	aktywa z tytułu podatku odroczonego	rezerwa na podatek odroczonego	saldo
ND, odsetki od pożyczki NA+NR	0,00	0,00	
NR, rozliczenie straty	0,00	0,00	
NA, rozliczenie straty	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00

Handwritten signatures and initials.

Nota 9. Informacje o odpisach aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie odpisów	Wartość na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec roku
1. należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości (do wysokości nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem)	0,00	0,00	0,00	0,00
2. należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości gdy majątek dłużnika wystarcza na ich spłatę	0,00	0,00	0,00	0,00
3. należności kwestionowane przez dłużników	0,00	0,00	0,00	0,00
4. należności w równowartości kwot je podwyższających, co do których uprzednio dokonano odpisów aktualizujących w wysokości tych kwot	0,00	0,00	0,00	0,00
5. należności przeterminowane lub o oznaczonym stopniu nieściągalności	84 596,13	6 766,01	91 362,14	0,00
Odpisy razem	84 596,13	6 766,01	91 362,14	0,00

Nota 10. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym do dnia bilansowego przewidywanym ustawą o okresie spłaty:

Rodzaj Zobowiązania	Okres Spłaty			
	do 1 lat		Od 1 do 3 lat	
	początek okresu	koniec okresu	początek okresu	koniec okresu
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	5 711 685,80	0,00
2. Długoterminowe kredyty bankowe	0,00	0,00	12 617 240,71	0,00
3. Z tytułu emisji obligacji	0,00	0,00	21 398 075,00	0,00
4. Inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	556 872,35	452 745,00
Razem	0,00	0,00	40 283 873,86	452 745,00

Rodzaj Zobowiązania	Razem	
	początek okresu	koniec okresu
1. Wobec jednostek powiązanych	5 711 685,80	0,00
2. Długoterminowe kredyty bankowe	12 617 240,71	0,00
3. Z tytułu emisji obligacji	21 398 075,00	0,00
4. Inne zobowiązania finansowe	556 872,35	452 745,00
Razem	40 283 873,86	452 745,00

Nota 11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych:

Nazwa	Kwota
1. rozliczenie z tyt. prenumerat	425,00
2. rozliczenie w czasie przewidywania	0,00
3. rozliczenie z tyt. polis ubezpiecz.	22 127,60
4. pozostałe koszty dot. następnych okresów rozliczeniowych	5 868,89
Razem	28 421,49

w zł i gr

Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Wartość na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec roku
1. aktywa odliczone na wynik finansowy	1 787 207,62	2 917 646,35	165 859,00	4 538 994,97

Nota 12. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki:

w zł i gr

Rodzaj majątku stanowiącego zabezpieczenie	Rodzaj zabezpieczanego zobowiązania	Umowny termin spłaty	Forma zabezp.	Kwota zabezp. na pocz. okresu	Kwota zabezp. na koniec okresu
1. - nieruchomość zabudowana-osiedle mieszkaniowe w Osiełsku ul. Jana Pawła II etap I	kredyt konsorcjalny- obrotowy	2016-12-31	hipoteka umowna łączna	13 600 000,00	13 600 000,00
- nieruchomość gruntowa Zegarska działki nr 69/25 i 69/19(po podziale nr 69/34 i nr 69/35) - nieruchomość gruntowa przy ul. Zaświat w Bydgoszczy działka nr 4/9	emisja obligacji serii I	do 2016-10-21	hipoteka umowna łączna	44 000 000,00	44 000 000,00
- nieruchomość gruntowa ul. Pelpińska-Roja w Bydgoszczy działki nr 23/2, 23/7/1, 23/4 - nieruchomość gruntowa położona przy ul. Babia Wieś w Bydgoszczy działki nr 17/5, 34/1					
3. nieruchomość zabudowana -kompleks mieszkaniowy przy ul. Sybiraków 8 w Bydgoszczy	kredyt inwestorski	do 2017-01-01	hipoteka łączna	19 245 000 000,00	0,00
4. - nieruchomość niezabudowana przy ul. Jana Pawła II w Osiełsku - etap II	kredyt nieodnawialny	do 2017-06-30	hipoteka umowna łączna	90 664 650,00	90 664 650,00
5. - nieruchomość w trakcie budowy pod budynek mieszkalno-usługowy, położona przy ul. Grottingera w Bydgoszczy, obejmująca działki nr 87/1,87/3,87/7	kredyt nieodnawialny	do 2017-06-30	hipoteka umowna łączna	90 664 650,00	90 664 650,00

Nota 13. Wykaz zobowiązań warunkowych (w tym udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń także wekslowych):

Rodzaj zobowiązania	Rodzaj zabezpieczonego zobowiązania	Umowny termin spłaty
1. weksle dla konsorcjum banków BPS w Sokolowie Podl. i BPS SA O. w Lublinie	kredyt konsorcjalno-obrotowy	31-12-2016
2. pełnomocn. do rachunków i globalna cesja wierzytelności z umów z nabywcami lokali oraz cesja praw z polisy ubezpieczeniowej dla PBS w Sokolowie Podl. i BPS SA O. w Lublinie		
3. weksel i pełnomocn do rachunku dla BPS SA O. w Lublinie	kredyt konsorcjalno-obrotowy	31-12-2016
4. zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach spółki córki Nordic Apartments Sp. z o.o.	kredyt nieodnawialny	30-06-2017
5. cesja praw należności z zawartych umów deweloperskich i cesja polisy ubezpieczeniowej i gwarancji należytego wykonania umowy na rzecz Alior Bank SA		
6. środki na rachunku bankowym Alior Bank SA		
7. poręczanie dla Alior Bank SA		
8. poręczanie dla Alior Bank SA		

II

Nota 14. Struktura rzeczowa i terytorialna (kraj, eksport) przychodów ze sprzedaży produktów, usług i towarów:

Przychody ze sprzedaży netto	w zł i gr			
	sprzedaż krajowa		sprzedaż na eksport	
	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy
1. wyroby gotowe	32 722 058,86	29 262 616,14	-	-
2. usługi	1 502 624,14	1 291 004,86	-	-
3. towarów i materiałów,	728 170,75	1 362 404,02	-	-
Razem przychody ze sprzedaży netto	34 952 853,75	31 916 025,02	-	-

Nota 15. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe:
- nie wystąpiły

	Kwoty za:	
	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy
1. wysokość odpisów aktualizujących środki trwałe,		
z tego:	0,00	0,00
a)	0,00	0,00
2. odpisów aktualizujących dokonano odpowiednio z następujących powodów:		
a)	0,00	0,00

Nota 16. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

Rodzaj zapasu	bieżący rok obrotowy
Wyroby gotowe	0,00
Towary	0,00
Razem	0,00

Nota 17. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym:
- nie wystąpiły

Nota 18

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto (zysku i straty brutto):

Podatek dochodowy od osób prawnych na 31-12-2015 Grupa Kapitałowa NORDIC DEVELOPMENT

I.Przychody według rachunku zysków i strat:		
A	1.przychody z dział. podstaw.701	29 262 616,14
	2.przychody ze sprzedaży usług pozostałe706,	1 291 004,86
	3.przychody ze sprzedaży tow. i mater. 731	1 362 404,02
	4.przychody finansowe 750	1 842 423,01
	5.pozostałe przychody operacyjne 760	24 041 576,08
	6.zyski nadzwyczajne 770	0,00
	Razem	57 800 024,11
	z tego korekty:	
1	korekty zwiększające przychody:	
	nieodpłatne świadczenie-porczenie kredytu ND w Alior	362 477,58
	odsetki od pożyczki NR- zapłacone	119 352,00
		243 145,58
2	Korekty zmniejszające przychody:	
	1. przychody rachunkowe 702	0,00
	2. odsetki i prowizje zarachowane ale nieotrzymane 750-02 -NA	0,00
	3. otrzymane odsetki z Nordic Residence	0,00
	4. przychody z tytułu naliczonych a nie otrzymanych kar i odszkodowań-760-02	335 940,00
	5. przychody NKUP 760-03	-3 127,18
	6. przychody z przekw. nieruchom.NKUP 760-12	17 117 721,36
	Razem	17 450 534,18
	Przychody według ustawy o P.D.O.P.	40 711 967,51
II. Koszty według rachunku zysków i strat		57 385 452,92
A	1.koszty działalności operacyjnej podst.711	33 533 977,73
	2.koszty sprzed. usług pozost 716	1 299 467,36
	3.koszty sprzedaży tow. i mater. 736	1 627 824,22
	4. Koszty sprzedaży 527	314 195,53
	5. koszty zarządu 550	2 633 655,12
	6.koszty finansowe 756	14 771 633,71
	7.pozostałe koszty operacyjne 766	3 204 698,25
	8.straty nadzwyczajne 771	0,00
	Razem	57 385 452,92
	z tego korekty:	
1	wydatki <u>trwale</u> nie stanowiące kosztów uzyskanie przychodów	
	Konto 400-490	
	1. amortyzacja 400	354 146,46
	2. Świadczenia NKUP 440-04	16 608,91
	3. Świadczenia NKUP 440-05	1 874,64
	4. Podatki i opłaty PCC-3 450-04	10 450,00
	4. Reprezentacja 460-02	294,61
	5. odsetki od rat leasingowych 460-11	16 546,05
	6. Koszty NKUP 460-06	1 625,59
	Razem	401 546,26
	Konto 550	
	550-09-05 -koszty utrzymania pojazdów NKUP	14 779,26
	550-09-01 błędnie rozliczona prowizja BPS(kor DPK 13/02/29)	0,00
		14 779,26
	Konto 711	
	koszty LR1+NRC+NRD+NRE+NRF	114 675,92
	Koszty NT i NRC NKUP(korekta wyc bil z 2011r)	0,00
		114 675,92
	Konto 756	
	odsetki trwale NKUP 756-04	7 486,17
	różnice kursowe - naliczone od pożyczki 756-06	0,00
	odsetki od rat leasingowych NKUP 756-10	25 224,49
		32 630,66
	Konto 766	
	Koszty operacyjne NKUP 766-02	277 273,62
	Razem koszty trwale niestanowiące KUP	840 905,72
2	Wydatki <u>czasowo</u> nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	
	konto 400-490	
	rezerwa na urlopy	0,00
	składki ZUS od wynagrodzeń XII 2014	41 126,18
	niezapłacone odsetki od kredytu w Konsorcjum	0,00
	niezapłacone odsetki od pożyczki dla DKA i Sorana	
	Razem	41 126,18
	Konto 756	
	odsetki czasowo NKUP 756-03	409 656,13
	Konto 766	
	Rezerwy i odpisy NKUP 766-03; 766-09	41 662,76
	Razem wydatki czasowo nie stanowiące KUP	492 445,07
	Razem zmniejszenie kosztów	1 333 350,79
3	Wydatki zwiększające koszty:	
	wydatki na leasing	208 359,56
	narzuty na wynagrodzenia z 2014	34 627,51
	zapłata odsetek bankowych za mc 12/2014 NR	21 142,96
	razem	264 130,03
	Razem zwiększenie kosztów	264 130,03
	Koszty uzyskania przychodów według ustawy o P.D.O.P.	56 316 232,16
Wynik finansowy	Przychody	40 711 967,51
	Koszty	56 316 232,16
	Zysk/Strata	-15 604 264,65
	podatkowa	

Nota 19. Dane o kosztach rodzajowych

w zł i gr

Wyszczególnienie kosztów	Kwoty za:	
	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy
1. koszty operacyjne wg rodzajów:	41 372 446,56	35 786 861,89
a) amortyzacja	296 657,56	451 798,09
b) zużycie materiałów i energii	732 027,58	511 803,06
c) usługi obce	32 346 193,27	28 491 434,11
d) podatki i opłaty	406 376,65	227 654,93
e) wynagrodzenia	2 102 929,20	2 064 896,28
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	350 697,52	315 923,52
g) pozostałe koszty rodzajowe	5 137 564,78	3 723 351,90
koszty wytworzenia produktów i usług na własne potrzeby	0,00	0,00
Razem koszty:	41 372 446,56	35 786 861,89
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-6 833 173,23	1 994 434,85
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)		
Koszt sprzedaży (wielkość ujemna)	-760 251,76	-314 196,53
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-2 724 660,97	-2 633 655,12
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	-31 054 360,60	-34 833 445,09
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-726 494,31	-1 627 824,22

Nota 20. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie (środków trwałych na własne potrzeby):

Koszty poniesione na wytworzenie środków trwałych znajdujących się na dzień bilansowy w budowie wyniosły (w zł):

- nie wystąpiły

LP	Nazwa	Wartość nakładów ogółem
1	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	
2	urządzenia techniczne i maszyny	
	RAZEM	0,00

poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy
0,00	0,00

Nota 21. Poniesione w roku obrotowym i planowane na rok następny nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:

Wyszczególnienie	Nakłady:	
	poniesione	planowane
1 Wartości niematerialne i prawne	1 152,00	0,00
2 Środki trwałe	3 820,33	0,00
3 Środki trwałe w budowie, zaliczki na śr. trwałe w budowie	0,00	0,00
4 Inwestycje w nieruchomości i prawa	1 080 684,62	200 000,00
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe razem	1 085 656,95	200 000,00
* w tym na ochronę środowiska	0,00	0,00

Nota 22. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych :

Wyszczególnienie	Razem	z tego:	
		losowe	pozostałe
1) zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
2) straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00

Podatek od operacji nadzwyczajnych nie wystąpił.

III

Nota 23. Objasnienie struktury środków pieniężnych do sprawozdania z przepływów środków pieniężnych (w zł):

Wyszczególnienie	Stan na:	
	początek roku	koniec roku
1) środki pieniężne w kasie	-	-
2) środki pieniężne na rachunkach bankowych	931 673,02	429 991,01
3) Inne środki pieniężne (lokaty bankowe)	1 667 544,93	731 781,52
4) Inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa finansowe razem	2 599 217,95	1 161 772,53

Nota 24. Objasnienia do rachunku z przepływów środków pieniężnych (w zł):

A.

II.3	Odsetki i udziały w zyskach	1 721 350,13
	Odsetki i udziały w zyskach- ND	1 551 632,47
	Odsetki i udziały w zyskach- NR	118 226,76
	Odsetki i udziały w zyskach- NA	51 490,90
II.5	Zmian stanu rezerw	3 179 700,70
	Rezerwy na początek okresu	2 616 434,16
	Rezerwy na koniec okresu	5 796 134,86
	zmiana	3 179 700,70
II.6	Zmian stanu zapasów	2 445 945,65
	Zapasy na początek okresu	80 819 502,79
	Zapasy na koniec okresu	78 373 557,14
	zmiana	2 445 945,65
II.7	Zmian stanu należności	3 794 336,23
	Należności na początek okresu	5 165 075,43
	Należności na koniec okresu	1 370 739,20
	zmiana	3 794 336,23
II.8	Zmiana stanu zobowiązań	273 539,32
	Zobowiązania krótkoterminowe ogółem na początek okresu	37 363 510,93
	zobowiązania z tytułu kredytów	-8 190 607,25
	zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-513 345,00
	zobowiązania z tytułu leasingu	-179 150,64
	zobowiązania na początek okresu po korektach	28 480 408,04
	Zobowiązania krótkoterminowe ogółem na koniec okresu	72 322 015,82
	zobowiązania z tytułu kredytów	-21 298 370,54
	zobowiązania z tytułu leasingu	-22 146 993,00
	zobowiązania na koniec okresu po korektach	-122 704,92
	zobowiązania na koniec okresu po korektach	28 753 947,36
	zmiana	273 539,32
II.9	Zmian stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 661 800,83
	Rozliczenia międzyokresowe na początek okresu	1 904 665,63
	aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 787 207,62
	krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	117 458,01
	Rozliczenia międzyokresowe na koniec okresu	4 566 466,46
	aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 538 044,97
	krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28 421,49
	zmiana	-2 661 800,83
II.10	Inne korekty	-22 152 077,43
	wynik zastępstwa inwestycyjnego i udzielonych pożyczek-NA	246 523,92
	przeniesienie gruntu z inwestycji do zapasów	1 776 390,41
	przeniesienie gruntu z zapasów do inwestycji	-2 658 146,56
	koszt zastępstwa inwestycyjnego - NA	-1 207 455,59
	dopłata do kapitału NR-kompensata z pożyczką	2 000 000,00
	naliczenie kary DOLMAR	-335 940,00
	korekta kary INTERBUD-dotyczy NA	-471 456,70
	umorzenie pożyczki SORANA	-4 386 971,24
	przeszacowanie wartości nieruchomości Babia Wieś i Wrocławska	-17 117 721,36
	pozostałe	2 699,69
	zmiana	-22 152 077,43

B.

II.1	Wydatki- na nabycie aktywów trwałych	4 972,33
	zakup środków trwałych	3 820,33
	zakup wartości niematerialnych i prawnych	1 152,00
II.2	Wydatki- na nabycie inwestycji w nieruchomościach	1 080 684,62
	wydatki na nabycie inwestycji w nieruchomościach	1 080 684,62

C.

III.8	Wydatki-Odsetki	1 171 430,78
	zapłacone odsetki bankowe	381 142,63
	zapłacone odsetki od obligacji	2 444 035,00
	zapłacone odsetki od obligacji za 2014 r.	-91 412,00
	odsetki od rat leasingowych	41 770,54
	przeniesienie odsetek od obligacji do inwestycji i zapasów	-1 615 376,52
	pozostałe odsetki	11 271,13

Nota 25. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu w grupach zawodowych:

Wyszczególnienie wg grup zawodowych	przeciętna liczba zatrudnionych			
	Za rok poprzedni:		Za rok bieżący obrotowy:	
	ogółem	w tym kobiety	ogółem	w tym kobiety
1. pracownicy na stanowiskach robotniczych	1	1	1	1
2. pracownicy umysłowi	19,5	11,50	14,7	7
3. pracownicy zatrudnienie poza granicami kraju				
4. uczniowie				
5. pracownicy na urloпах wychowawczych i bezpłatnych				
Zatrudnienie razem:	20,5	12,5	15,7	8

Nota 26. Wynagrodzenia należne łącznie z wynagrodzeniami wypłaconymi (należnymi) z zysku członkom zarządu i rady nadzorczej:

Wyszczególnienie	W roku:	
	poprzednim	bieżącym
Wynagrodzenie łącznie:	415 530,24	451 432,28
z tego przypadające:		
1. członkom zarządu	415 530,24	451 432,28
2. członkom rady nadzorczej	0,00	0,00

Nota 27. Pożyczki i podobne świadczenia udzielone członkom zarządu i rady nadzorczej:
- nie wystąpiły

Nota 28. Informacje o wynagrodzeniu netto podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

Wyszczególnienie	Za rok 2015:	
	należne	wypłacone
1. badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2014 r.	37 000,00 zł	- zł
2. usługi doradztwa podatkowego	9 840,00 zł	7 380,00 zł

Wyszczególnienie	Za rok 2014:	
	należne	wypłacone
1. badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 r.	40 000,00 zł	- zł
2. usługi doradztwa podatkowego	12 602,87 zł	8 418,57 zł

Nota 29. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat poprzednich ujętych w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy:
- nie wystąpiłyNota 30. Informacje o znaczących zdarzeniach jakie wystąpiły po dniu bilansowym nie uwzględnionych w bilansie oraz rachunku zysków i strat:
- nie wystąpiłyNota 31. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, wywierające wpływ na sytuację majątkową, finansową, wynik finansowy oraz zmiany w kapitale własnym:
- nie wystąpiłyNota 32. Informacja o wspólnych przedsięwzięciach (nie podlegających konsolidacji w sprawozdaniach finansowych):
- nie wystąpiłyNota 33. Informacje o transakcjach ze spółkami powiazanymi:
Grupa jest powiazana w rozumieniu przepisów art. 3 ust. 1 pkt 43 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. ze spółkami:
- Nordic Residence Sp. z o.o.
- Nordic Apartments Sp. z o.o.
- Nordic Property Sp. z o.o.
- Nordic Project Sp. z o.o.

w zł i gr

Wyszczególnienie transakcji i ich przedmiot	Kwoty transakcji za rok bieżący			
	Nordic Residence Sp z oo	Nordic Apartments Sp z oo	Nordic Project Sp z oo	Nordic Property Sp z oo
1. Sprzedaż/zakup usług	209 725,55	1 683 398,90	4 500,00	4 500,00
2. Umowa przejęcia długu	940 367,51	0,00	0,00	0,00
3. Zakup udziałów w spółce zależnej	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Wynajem pomieszczeń (w tym refakturowanie usługi najmu)	27 484,89	27 884,89	16 418,19	11 018,19
5. Otrzymana/splacona pożyczka (per saldo) + odsetki	-5 624 576,01	2 548 752,91	0,00	0,00
6. Sprzedaż gruntu (inwest w nieruchomości)	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Sprzedaż udziałów w spółce zależnej Nordic Development Denmark	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Zakup udziałów w spółce Serendex	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota 34. Wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub w ogólnej liczbie głosów w organie statutowym stanowiącym spółki: Spółka dominująca:

1) Nordic Development S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. E. Plater 53

Spółki zależne:

- 1) Nordic Residence sp. z oo, z siedzibą w Warszawie, ul. E. Plater 53
- 2) Nordic Apartments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. E. Plater 53
- 3) Nordic Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. E. Plater 53
- 4) Nordic Project Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, ul. Jezuitska 5

Nota 35. Jednostka nie sporządzając skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie wyłączeń z konsolidacji (decyzji) dopuszczonych ustawą, podaje następujące
- nie dotyczy

VII

Nota 36. W okresie obrotowym za który sprzedano sprawozdanie nie wystąpiło połączenie z innymi spółkami
- nie wystąpiło

Nota 37. Inne zdarzenia wynikające z załącznika nr 1 Ustawy o Rachunkowości w części dotyczącej dodatkowych informacji i objaśnień
- nie wystąpiły

Nota 38. Instrumenty finansowe

Do instrumentów finansowych Spółka zaliczyła należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, a także udziały i dopłaty do kapitału w spółkach zależnych oraz z tytułu udzielonych pożyczek i naliczonych odsetek od kapitału, a także zobowiązania wynikające z tytułu emisji obligacji serii I. W sprawozdaniu należności i zobowiązania są wyceniane w kwocie należnej do zapłaty, natomiast zobowiązania z tytułu obligacji wycenione są w sprawozdaniu finansowym po zamortyzowanym koszcie. Udziały w Spółkach zależnych zaprezentowane są w cenie nabycia.

Warszawa 21.04.2016
(miejsce i data sporządzenia)

Halina Kwaśniewska-Muras
(imię, nazwisko i podpis osoby
sporządzającej)

Halina Kwaśniewska-Muras

Halina Kwaśniewska-Muras

ZARZĄD
podmiotu gospodarczego

Jon Therkildsen
Prezes Zarządu

Agnieszka Druż
Hal
Wiceprezes Zarządu

VIII. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY

1. PODSTAWOWE DANE O PODMIOCIE DOMINUJĄCYM

NAZWA GRUPY: NORDIC DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA.
SIEDZIBA GRUPY: 00-113 WARSZAWA, UL. EMILII PLATER 53
REJESTR SĄDOWY: KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
MIEJSCOWOŚĆ: SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY XII WYDZIAŁ
GOSPODARCZY KRS
NUMER KRS 0000287241.
DATA REJESTRACJI 28.08.2007 R.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI PODMIOTU DOMINUJĄCEGO:

Podstawowy przedmiot działalności Podmiotu Dominującego stanowi:
(PKD 68.10.Z) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

Główną z działalności drugorzędnych jest:
(PKD 68.20.Z) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

Zarejestrowany i w całości opłacony kapitał zakładowy Nordic Development S.A. wynosi 63.000.000,00 zł na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania. Spółka została założona w celu realizacji projektów deweloperskich.

Zarząd na dzień 31.12.2015 r. był jednoosobowy – funkcję prezesa sprawował Pan Jon Steffen Therkildsen.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Zarząd Spółki jest dwuosobowy i jest reprezentowany przez Prezesa Zarządu Pana Jona Steffena Therkildsen i przez Wiceprezesa Zarządu Panią Agnieszkę Dral.

Rada Nadzorcza Nordic Development S.A. na dzień 31.12.2015 r. składała się z następujących osób:

4. Lorenz Jorgensen
5. Aase Jorgensen
6. Mark Jorgensen

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Rada Nadzorcza Nordic Development S.A. składa się z następujących osób:

6. Grzegorz Leszczyński
7. Jan Rybojad
8. Jagoda Tracz – Dral

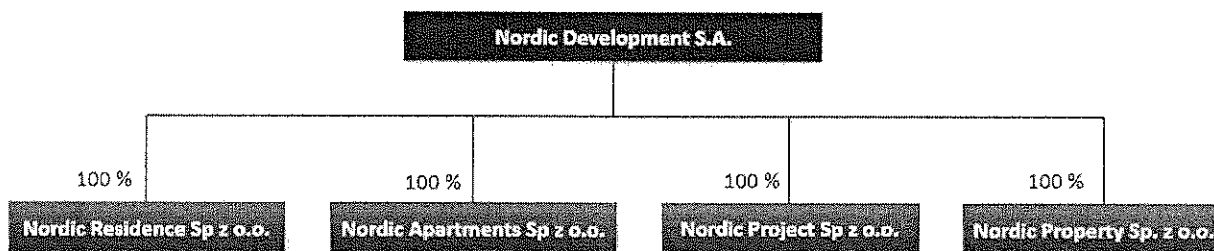
2. Opis organizacji grupy kapitałowej, dla której jednostka jest podmiotem dominującym, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Na dzień 31.12.2015 r. w skład Grupy Kapitałowej Nordic Development wchodziły następujące podmioty:

- Nordic Development S.A. spółka zarządzająca grupą i realizująca własne inwestycje deweloperskie
- Nordic Residence Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
- Nordic Apartments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
- Nordic Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
- Nordic Project Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy

Wszystkie spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

Struktura grupy na dzień 31.12.2015 r.



Źródło: Jednostka

3. RAPORT FINANSOWY

(ZGODNIE Z REGULAMINEM ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU)
OBEJMUJĄCY OKRES OD 2015-01-01 DO 2015-12-31

ZAWIERAJĄCY WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI NORDIC DEVELOPMENT ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ NORDIC DEVELOPMENT SPORZĄDZONE ZGODNIE Z USTAWĄ O RACHUNKOWOŚCI W WALUCIE: ŻŁ I W PRZELICZENIU NA EURO.

DANE FINANSOWE GK NORDIC DEVELOPMENT ZA 2015 R

WYBRANE DANE FINANSOWE		w tys. zł		w tys. euro	
		ROK 2014 od 2014-01-01 do 2014-12-31	ROK 2015 od 2015-01-01 do 2015-12-31	ROK 2014 od 2014-01-01 do 2014-12-31	ROK 2015 od 2015-01-01 do 2015-12-31
dane dotyczą skróconego sprawozdania finansowego					
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług	34 953	31 916	8 362	7 627
II	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 239	13 344	1 014	3 189
III	Zysk (strata) netto	2 087	99	499	24
IV	Aktywa trwałe	46 303	53 737	10 863	12 610
V	Aktywa obrotowe	88 701	80 934	20 811	18 992
VI	Aktywa razem	135 004	134 671	31 674	31 602
VII	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	80 266	78 571	18 832	18 437
VIII	Zobowiązania długoterminowe	40 284	453	9 451	106
IX	Zobowiązania krótkoterminowe	37 364	72 322	8 766	16 971
X	Kapitał własny	54 741	56 100	12 843	13 164
XI	Kapitał zakładowy	63 000	63 000	14 781	14 784
XII	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 425	-39	1 298	-9
XIII	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	42	-179	10	-43
XIV	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-6 778	-1 219	-1 622	-291
XV	Przepływy pieniężne netto, razem	-1 311	-1 437	-314	-343

Kurs EURO do przeliczenia pozycji bilansu		4,2623 zł		4,2615 zł
Kurs EURO do przeliczenia pozycji rachunku zysków i strat i rachunku przepływów pieniężnych	2014	4,1800 zł	2015	4,1848 zł

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE JEDNOSTKI.

4. Najważniejsze zdarzenia 2015 roku

Głównym obszarem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Nordic Development jest działalność deweloperska.

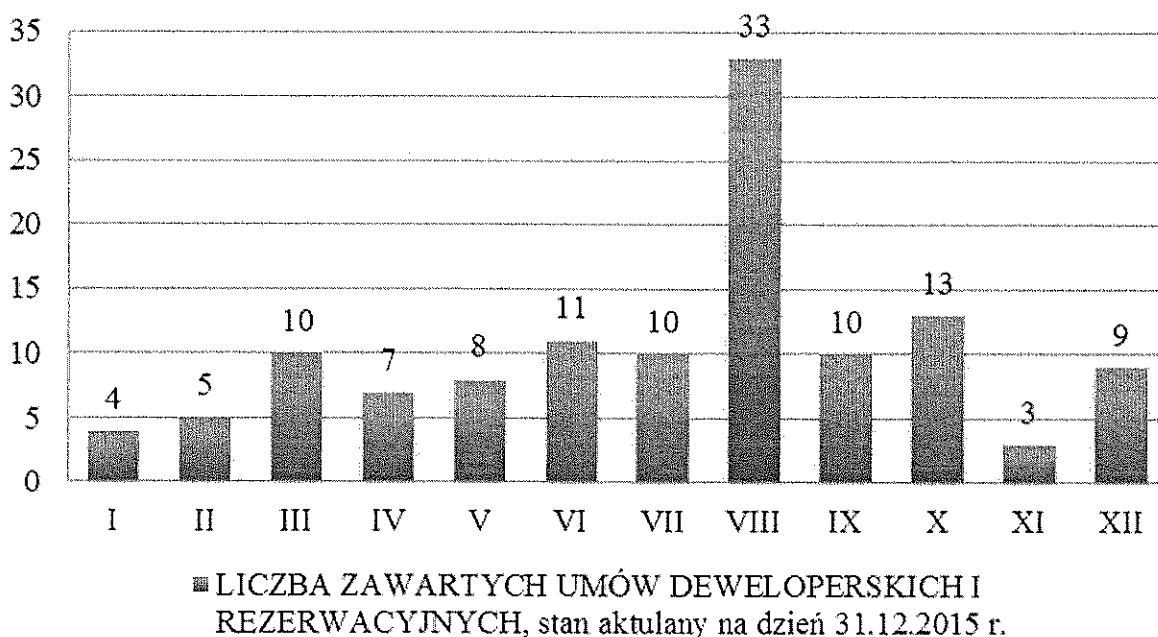
W prezentowanym okresie Grupa Nordic Development kontynuowała sprzedaż zarówno zakończonych wcześniej inwestycji, jak i sprzedaż inwestycji będących w trakcie realizacji. Zgodnie z przyjętą strategią spółka rozpoczęła przygotowania do realizacji kolejnych

projektów deweloperskich, skupiając się w dużej mierze na pracach związanych z pozyskiwaniem stosownych dokumentów administracyjnych, które umożliwią rozpoczęcie inwestycji.

Od dnia 01 stycznia 2014 roku obowiązuje program wsparcia młodych ludzi w nabyciu pierwszego w życiu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego „Mieszkanie dla Młodych”. Zasady programu MDM reguluje ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi. W IV kwartale 2015 w województwie kujawsko-pomorskim limitu cenowy dla rynku pierwotnego dla programu „Mdm” w mieście Bydgoszczy kształtował się w kwocie 4714,60 zł/m²., natomiast na terenie gmin przylegających do miasta wynosił 4291,65 zł/m².

Sprzedaż mieszkań w 2015 roku zaprezentowano na poniższym wykresie.

SPRZEDAŻ 2015 GRUPA NORDIC DEVELOPMENT



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE JEDNOSTKI

Na podstawie danych w nim zawartych można stwierdzić, że łączna liczba sprzedanych lokali mieszkalnych w tym okresie wynosi 123 mieszkania i jest porównywalna do roku ubiegłego (123 mieszkań w stosunku do 125 sprzedanych w roku 2014).

Grupa Nordic realizowała projekty deweloperskie i prowadziła sprzedaż mieszkań w trzech spółkach tworzących Grupę.

Sprzedaż prowadzona jest przez poszczególne spółki w ramach wymienionych poniżej projektów:

I. Nordic Development S. A.:

- a) NRE (Nordic Residence – kompleks E) – lokalizacja: Bydgoszcz, Fordon, ul. Sybiraków 10
- b) LR I (Lake Residence – etap I) – lokalizacja: Osielsko położone na przedmieściach Bydgoszczy

II. Nordic Apartments Sp. z o. o.:

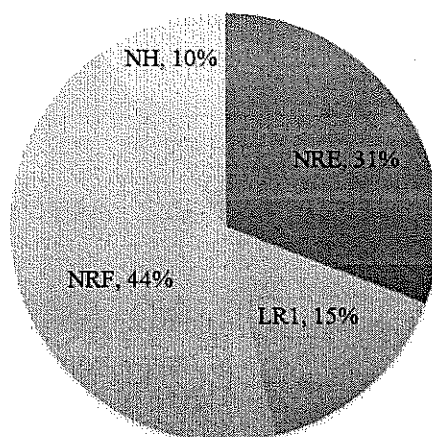
- a) NH (Nordic Haven) – lokalizacja: Bydgoszcz, centrum, ul A. Grottgera 4

III. Nordic Residence Sp. z o. o.:

- a) NRF (Nordic Residence – kompleks F) – lokalizacja: Bydgoszcz, Fordon, ul. Sybiraków 8

% STRUKTURA SPRZEDAŻY 2015

NA PODSTAWIE ZAWARTYCH UMÓW DEWELOPERSKICH I REZERWACYJNYCH,
stan aktualny na dzień 31.12.2015 r.



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE JEDNOSTKI

Największy udział w sprzedaży miała inwestycja Nordic Residence kompleks F w Bydgoszczy i wynosiła 44 %. Średnia powierzchnia sprzedanych lokali mieszkalnych na tej inwestycji wynosi ok 50 m.kw.

Grupa w 2015 r. kontynuowała również budowę inwestycji Nordic Haven, położonej przy zbiegu ulic Grottgera i Focha w samym centrum Bydgoszczy na przeciwko Opery NOVA oraz Rynku Starego Miasta.

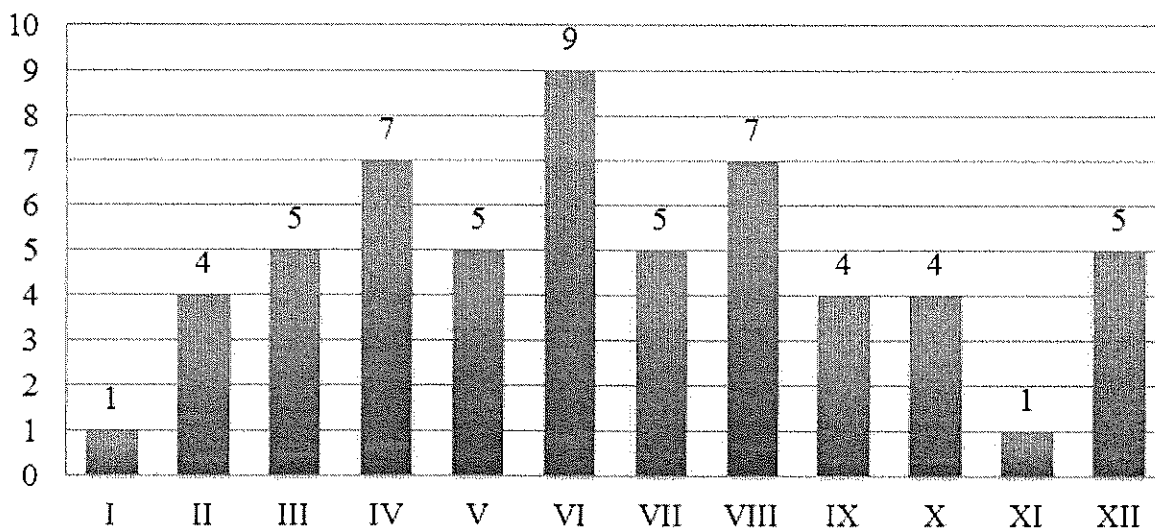
Inwestycja jest w końcowej fazie intensywnych prac budowlanych. Zlokalizowany w ścisłym centrum miasta Nordic Haven jest pierwszą na tak dużą skalę inwestycją w Bydgoszczy.

Osiemnastokondygnacyjny gmach ma mierzyć 55 m wysokości, w którym mieścić się będzie 129 mieszkań oraz lokale komercyjne z możliwością podziału lub scalenia.

Nordic Development S.A.

W 2015 roku podmiot dominujący Nordic Development S.A. kontynuował sprzedaż mieszkań w kompleksie E inwestycji Nordic Residence zlokalizowanej w bydgoskim Fordonie oraz sprzedaż inwestycji Lake Residence etap I w Osiełsku. Wzrost zainteresowania inwestycją Nordic Residence kompleks E, spowodował iż miała ona największy udział w strukturze sprzedaży w Grupie. Ożywienie w sprzedaży spowodowało znaczące dla Spółki zmniejszenie zobowiązań z tytułu kredytów inwestycyjnych. W 2015 roku Spółka spłaciła w całości kredyt rewalwingowy w Banku BPS S.A. Oddział Regionalny w Lublinie oraz w znacznym stopniu kredyt w Konsorcjum PBS w Sokołowie Podlaskim. Sprzedaż w ramach spółki Nordic Development obrazuje poniższy wykres.

SPRZEDAŻ 2015 NORDIC DEVELOPMENT S.A.



■ LICZBA ZAWARTYCH UMÓW DEWELOPERSKICH I REZERWACYJNYCH, stan aktualny na dzień 31.12.2015 r.

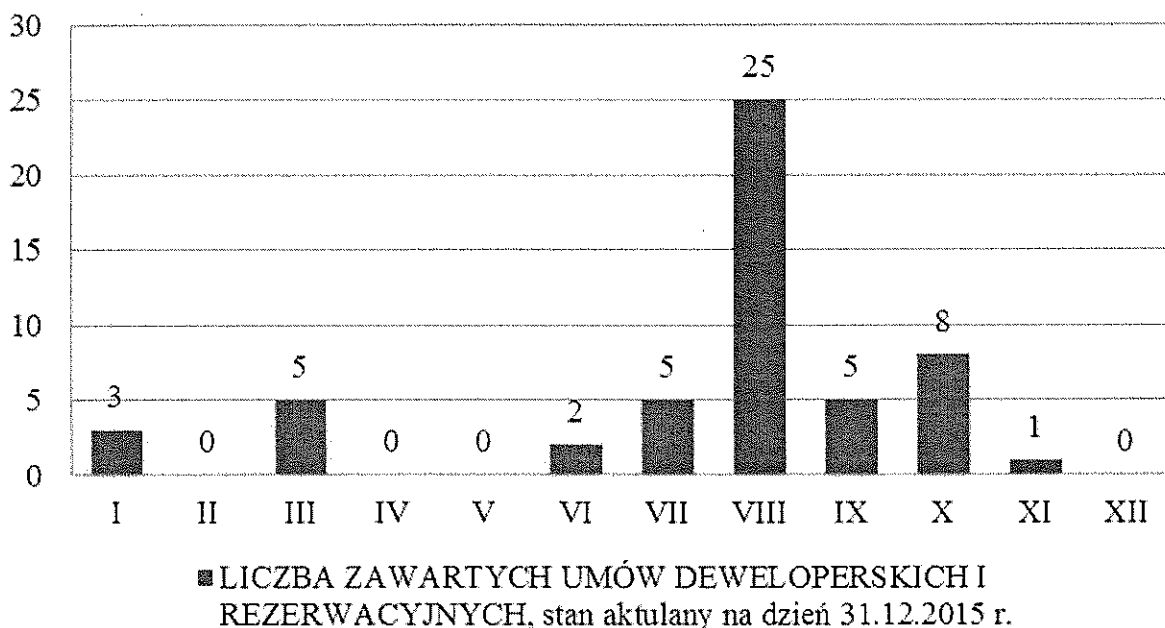
ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE JEDNOSTKI

Nordic Residence Sp. z o.o.

W 2015 roku spółka zależna Nordic Residence Sp. z o.o. prowadziła sprzedaż lokali mieszkalnych oferowanych w ramach inwestycji na Nordic Residence (kompleks F) w bydgoskim Fordonie. Kompleks ten został oddany do użytkowania w I kwartale 2014 roku, a jego sprzedaż w prezentowanym okresie obrazuje poniższy wykres. Spółka dokonała

sprzedaży wyższej niż zakładano, co wpłynęło na całkowitą spłatę w miesiącu sierpniu 2015 roku zobowiązania kredytowego wobec banku finansującego inwestycję Nordic Residence kompleks F w Bydgoszczy. Spółka w kolejnych okresach planuje nabycie działki oraz rozpoczęcie kolejnej inwestycji deweloperskiej.

SPRZEDAŻ 2015 NORDIC RESIDENCE SP. Z O.O.



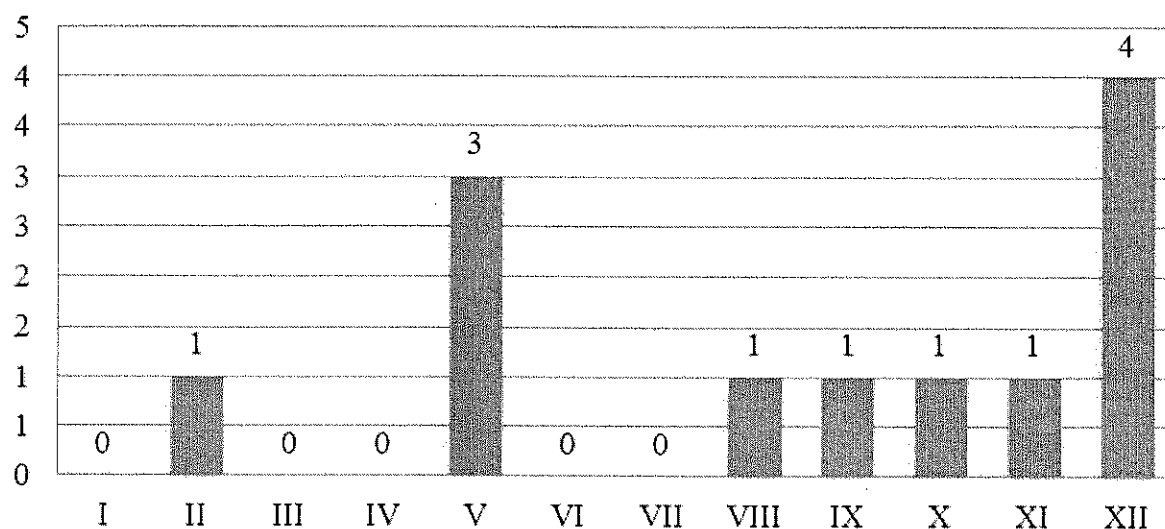
ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE JEDNOSTKI

Nordic Apartments Sp. z o.o.

W roku 2015 spółka zależna Nordic Apartments Sp. z o.o. wchodząca w skład Grupy kontynuowała budowę inwestycji pod nazwą Nordic Haven. Projekt ten oferuje lokale mieszkalne oraz usługowe umiejętnie łączy nowoczesność, prestiż i elegancję. Dodatkowo, Nordic Haven zaprojektowany został jako najwyższy budynek w Bydgoszczy, co w połączeniu z doskonałą lokalizacją w pobliżu Opery Nova, Starego Rynku oraz Wyspy Młyńskiej, nad brzegiem Brdy wraz z dostępem do własnej mariny, przyczyniło się niewątpliwie do uzyskania przez projekt miana „Wizytówki miasta Bydgoszcz”. W 2015 roku sprzedaż tej inwestycji stanowiła 10 % sprzedaży całej sprzedaży Grupy. Sprzedaż charakteryzowała się wysokim poziomem przeciętnych cen sprzedaży brutto m. kw. PUM oraz miejsc parkingowych. Budowa inwestycji, współfinansowana kredytem bankowym, rozpoczęła się w II kwartale 2013 roku. Na dzień 31.12.2015 roku zostały wybudowane dwie podziemne oraz 14 z 16 naziemnych kondygnacji. Na czterech pierwszych kondygnacjach naziemnych znajdują się lokale handlowe i usługowe z przeznaczeniem m.in. na restaurację, klub fitness, biura, gabinety lekarskie oraz sklep wielopowierzchniowy. Na poziomie pierwszego piętra położone jest wewnętrzne patio o powierzchni prawie 2 tysięcy m.kw.

Z tego miejsca mieszkańcy będą mogli podziwiać panoramę Bydgoszczy oraz przepływającą obok budynku Brdę.

SPRZEDAŻ 2015 NORDIC APARTMENTS SP. Z O.O.



■ LICZBA ZAWARTYCH UMÓW DEWELOPERSKICH I
REZERWACYJNYCH, stan aktualny na dzień 31.12.2015 r.

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE JEDNOSTKI

Nordic Project Sp. z o.o. oraz Nordic Property Sp. z o. o.

Spółka Nordic Project Sp. z o.o. oraz spółka Nordic Property Sp. z o.o. to spółki zależne wchodząca w skład Grupy Kapitałowej. Obie spółki zostały utworzone w celu realizacji planowanych projektów deweloperskich.

4. Strategia i perspektywy rozwoju Grupy Nordic Development

Strategia Grupy polega na inwestowaniu w miastach o średniej i dużej wielkości, w oparciu o rosnący potencjał zakupowy miejscowych klientów. Grupa realizuje wysokiej jakości projekty w standardzie skandynawskim, z użyciem innowacyjnych rozwiązań, materiałów i technologii, przy zachowaniu atrakcyjnych cen.

Sytuacja ekonomiczna podmiotu jest stabilna, pomimo zawirowań na rynku nieruchomości. Świadczy to o przemyślanej polityce prowadzonej przez Zarząd, kontroli ryzyka finansowego oraz działaniu w oparciu o długofalowe plany rozwoju.

Zarząd w dalszym ciągu zamierza poszukiwać nowych możliwości rozwoju Grupy i umacniać dotychczasową pozycję na rynku poprzez realizację kolejnych, innowacyjnych projektów deweloperskich.

5. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka, istotnych zdaniem zarządu Grupy Nordic Development dla oceny zdolności wywiązywania się podmiotu ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Poniżej zaprezentowane zostały czynniki mogące generować ryzyko dla nabywcy instrumentów finansowych. Wiążą się one zasadniczo z materią gospodarczą, majątkową, finansową i organizacyjną Grupy Kapitałowej Nordic Development. Zawarte w niniejszym opisie grupy ryzyka nie mają charakteru zamkniętego. Wskazane rodzaje ryzyka obejmują wyłącznie najistotniejsze czynniki, według najlepszej wiedzy zarządu Grupy.

Ryzyko związane z otoczeniem ekonomicznym

Działalność grupy uzależniona jest od otoczenia makroekonomicznego, które kształtuje wiele czynników, takich jak poziom dochodów ludności, sytuacja na rynku kapitałowym, sytuacja na rynku finansowym, dostępność i oprocentowanie kredytów, poziom nastrojów konsumentów, co może powodować przejściowy spadek popytu na nieruchomości.

Ryzyko związane z pogorszeniem koniunktury na rynku nieruchomości mieszkalnych

Z uwagi na fakt, iż przychody Grupy zależą głównie od panującej koniunktury na rynku nieruchomości mieszkalnych, istnieje ryzyko, że pogorszenie koniunktury na tym rynku przejawiające się spadkiem cen transakcyjnych, wydłużeniem okresu sprzedaży, spadkiem wolumenu transakcji na rynku, może doprowadzić do pogorszenia parametrów finansowych realizowanych projektów deweloperskich oraz może wpłynąć na pogorszenie się wyników finansowych emitenta.

Ryzyko związane ze spadkiem cen nieruchomości oraz akcji stanowiących inwestycje długoterminowe

Ryzyko spadku cen nieruchomości związane jest z fluktuacją cen na rynku nieruchomości, zmiennym i ostrożnościowym zainteresowaniem potencjalnych nabywców, a także spadkiem cen nominalnych i realnych w całej gospodarce.

W celu ograniczenia wpływu tych czynników, Spółka realizuje projekty ukierunkowane na różne grupy docelowe klientów i stale monitoruje wahania na rynku w celu planowania oraz podejmowania stosownym działań i dostosowywania cen oferowanych mieszkań do sytuacji rynkowej i do możliwości nabywców.

Ryzyko związane ze spadkiem popytu na rynku nieruchomości spowodowane rządowymi programami wspierającymi budownictwo mieszkaniowe

Od dnia 01 stycznia 2014 roku obowiązuje program wsparcia młodych ludzi w nabyciu pierwszego w życiu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego „Mieszkanie dla Młodych”. Zasady programu MDM reguluje ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi. W IV kwartale 2015 w województwie kujawsko-pomorskim limitu cenowy dla rynku pierwotnego dla programu „Mdm” w mieście Bydgoszczy kształtował się w kwocie 4714,60 zł/m²., natomiast na terenie gmin przylegających do miasta wynosił 4291,65 zł/m². Na dzień sporządzenia sprawozdania Bank Gospodarstwa Krajowego wydał komunikat, że z dniem 16-03-2016 wstrzymał przyjmowanie wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat planowanych na rok 2016.

Wyплаты środków z Funduszu Dopłat przypadające w roku bieżącym, osiągnęły równowartość 95% kwoty zaplanowanej na wypłaty w ustawie budżetowej na rok 2016.

Ryzyko związane z uzyskaniem pozwoleń administracyjnych

Przy realizacji projektów Grupy występuje ryzyko nie uzyskania lub opóźnienia w otrzymaniu pozwoleń administracyjnych lub zakończenia w terminie późniejszym niż zaplanowano procedur administracyjnych niezbędnych do realizacji poszczególnych projektów. Oprócz tego istnieje również ryzyko unieważnienia otrzymanych pozwoleń administracyjnych. Nieuzyskanie stosownych decyzji administracyjnych lub niezakończenie w zakładanym terminie niezbędnych procedur administracyjnych, może spowodować opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów lub ich zaniechania, co może wpłynąć na pogorszenie wyników finansowych spółek należących do Grupy Kapitałowej.

Do tej pory okoliczności administracyjne, które w znacznym stopniu wpłynęłyby na realizację inwestycji Grupy nie wystąpiły. Grupa będzie starała się ograniczyć to ryzyko poprzez ścisłe przestrzeganie procedur administracyjnych.

Ryzyko związane z ustawą deweloperską

Wprowadzenie zmiany ustawy deweloperskiej zobowiązało deweloperów m. in. do: zawierania umów przedwstępnych w formie aktu notarialnego, gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez klientów bezpośrednio na rachunku powierniczym oraz sporządzania prospektu informacyjnego. Grupa już wcześniej praktykowała zawieranie umów przedwstępnych w formie aktu notarialnego, a wszystkie informacje o inwestycjach były udostępniane klientom w biurze sprzedaży. Dzięki temu, wprowadzenie ustawy deweloperskiej nie zwiększyło w istotny sposób dotychczasowych kosztów działalności Grupy. Istotną zmianą natomiast z punktu widzenia dewelopera jest sposób finansowania inwestycji oraz działalności bieżącej, bowiem środki finansowe klientów gromadzone na rachunku powierniczym służą w całości na spłatę zobowiązań wobec zewnętrznych instytucji finansujących.

Ryzyko związane z sezonowością prowadzonej działalności

Prowadzenie prac budowlanych w branży deweloperskiej uwarunkowane jest czynnikami atmosferycznymi. Szczególnie w okresie zimowym, niektóre prace nie mogą być realizowane. Dodatkowo nietypowe zjawiska pogodowe takie jak: utrzymująca się skrajnie niska temperatura czy długotrwałe opady, mogą wpłynąć na opóźnienia w realizacji poszczególnych inwestycji. W roku 2015 ryzyko było w szczególności związane z inwestycją Nordic Haven. Aby ograniczyć powyższe ryzyko, zarząd podczas planowania realizacji inwestycji bierze pod uwagę mogące wystąpić czynniki atmosferyczne, tym samym minimalizuje możliwości wystąpienia opóźnienia inwestycji.

Ryzyko wypowiedzenia umów kredytowych

Wypowiedzenie umowy kredytowej może nastąpić w przypadku niewywiązywania się Grupy z obowiązków określonych umową. Wystąpienie takiej sytuacji mogłoby skutkować wcześniejszą sprzedażą części nieruchomości, co też mogłoby negatywnie wpłynąć na zakładane efekty finansowe danego przedsięwzięcia. Aby zapobiec takiej sytuacji zarząd stara się zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową. Każda umowa kredytowa zawierana jest z najwyższą starannością i w oparciu o ustalone procedury. Zarząd dywersyfikuje także źródła

finansowania – nie ograniczając się wyłącznie do kredytów bankowych, ale podejmuje wysiłki aby korzystać z leasingu zwrotnego i korzystać z dłużnych papierów wartościowych.

Ryzyko związane z wykonawcą

Specyfika branży deweloperskiej powoduje, iż Grupa współpracuje z wieloma różnymi wykonawcami. Z tego względu wystąpienie opóźnień, kłopotów finansowych bądź upadłości któregoś z wykonawców, może przełożyć się na trudności z dotrzymaniem terminów ukończenia poszczególnych etapów inwestycji przez poszczególne jednostki.

Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów pod nowe inwestycje

Olbryzi wpływ na osiągnięte wyniki finansowe przez Grupę mają możliwości wyszukiwania, a także nabywania kolejnych gruntów pod projekty deweloperskie. Jest to uzależnione od:

- czynników wewnętrznych, które są związane z umiejętnością poszukiwania interesujących lokalizacji pod przyszłe inwestycje;
- czynników zewnętrznych, które są niezależne od spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i są to przede wszystkim:
 - działania podmiotów konkurencyjnych;
 - otoczenie prawne;
 - obowiązujący plan zagospodarowania terenu;
 - atrakcyjność lokalizacji;
 - koszt pozyskania gruntu.

W przypadku braku możliwości nabycia gruntów spełniających kryteria przyjęte przez Zarząd, Grupa może nie zidentyfikować, a co za tym idzie nie pozyskać nowych nieruchomości, co może wpłynąć na zmniejszenie dynamiki rozwoju Grupy oraz przyszłą pozycję rynkową.

Opisany powyżej obszar ryzyka niwelowany jest poprzez posiadanie przez spółki Grupy Kapitałowej rozbudowanego portfela nieruchomości gruntowych, co oznacza możliwość wykonywania projektów przez dłuższy okres czasu.

Ryzyko przesunięcia czasu realizacji inwestycji i związana z tym realizacja zamierzeń inwestycyjnych

Wystąpienie któregoś z czynników ryzyka wymienionych powyżej, może spowodować opóźnienie lub zaniechanie realizacji projektów inwestycyjnych. W przypadku gdy takie okoliczności wystąpią, może to mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

Zarząd dokłada wszelkich starań aby ograniczać możliwości wystąpienia opisanych wcześniej okoliczności zdiagnozowanych jako ryzyka czy też minimalizować ich wpływ na działalność Grupy, w szczególności poprzez: dotrzymywanie terminów zakończenia inwestycji, monitorowanie sprzedaży produktów oferowanych w poszczególnych inwestycjach, analizowanie tendencji występujących w sprzedaży, kontrolowanie postępu prac w realizowanych inwestycjach, zatrudnianie kompetentnych wykonawców.

Informacje o instrumentach finansowych

Grupa Kapitałowa Nordic Development prezentuje informacje o instrumentach finansowych w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego (nota nr 38).

Warszawa, dnia 21.04.2016 r.

Jon Therkildsen
Prezes Zarządu

Agnieszka Drel
Wiceprezes Zarządu