

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**NORDIC DEVELOPMENT SA \***

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 PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
- VI. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
- VII. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA (INFORMACJA DODATKOWA)
- VIII. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

## **I. OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA**

ZARZĄD NORDIC DEVELOPMENT SA PRZEDSTAWIA ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2015 R., SPORZĄDZONE ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY O RACHUNKOWOŚCI Z DNIA 29 WRZEŚNIA 1994 R. Z PÓŹN. ZM.,

ZARZĄD NORDIC DEVELOPMENT SA 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 SPÓŁKI.

PREZENTOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ODZWIERCIEDLA PRAWDZIWY OBRAZ ROZWOJU I OSIĄGNIĘĆ NORDIC DEVELOPMENT SA.

JON THERKILDSSEN – PREZES ZARZĄDU

AGNIESZKA DRAL – WICEPREZES ZARZĄDU

*Jon Therkildsen*  
Prezes Zarządu

*Agnieszka Dral*  
Wiceprezes Zarządu

WARSZAWA, 21.04.2016 R.

## II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Podstawowe dane o Spółce:

NAZWA JEDNOSTKI:	NORDIC DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA.
SIEDZIBA JEDNOSTKI:	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 spółki 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 spółki 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. Okres objęty sprawozdaniem:**

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

### **4. Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdań finansowych.**

#### **4.1. 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.

#### **4.2. Stosowane waluty**

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

#### **4.3. Czas działalności Spółki - nieograniczony**

#### **4.4. Założenie kontynuacji działalności**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

#### **4.5. 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.

#### **4.6. Nadrzędne zasady rachunkowości**

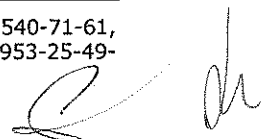
Jednostka stosuje wycenę opartą na historycznej cenie nabycia, zakupu lub koszcie wytworzenia, z wyjątkiem wyceny aktywów finansowych oraz nieruchomości inwestycyjnych, które wycenione zostały według wartości godziwej. Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i pasywów jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i pasywa są zabezpieczane.

#### **4.7. Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego**

##### **4.7.1. Rzeczowe aktywa trwałe**

Środki trwałe wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy według cen nabycia lub kosztu 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 trwałe 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.

#### 4.7.2. 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 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.

#### 4.7.3. 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.

Wartości niematerialne i prawne z wyjątkiem wartości firmy amortyzowane są metodą liniową. 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.

Zaliczana do wartości niematerialnych i prawnych wartość firmy podlega corocznemu testowi na utratę wartości. Stwierdzona w wyniku przeprowadzonych testów, utrata wartości ujmowana jest natychmiast w rachunku zysków i strat i nie podlega późniejszej korekcie.

W przypadku zbycia majątku należącego do podmiotu przejętego przypadająca na zbywany udział wartość firmy podlega odpisaniu w pozostałe koszty operacyjne.

#### 4.7.4. Aktywa finansowe

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 jednostki, 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 odsetkach 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-f0 („pierwsze weszło-pierwsze wyszło”).

Inne długoterminowe aktywa finansowe – w tej pozycji spółka ujęła wniesione dopłaty zwrotne do spółek zależnych, ich wycena została dokonana w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności.

#### 4.7.5. 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.

#### 4.7.6. 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 o d. 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”.

#### 4.7.7. 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

#### **4.7.8. 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.

#### **4.7.9 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 jednostki 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 jednostki, 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.

#### **Zasady wyceny instrumentów pochodnych zabezpieczających wartość aktywów**

W jednostce mogą występować pochodne instrumenty finansowe (np. kontrakty terminowe forward, futures, opcje).

Instrumenty pochodne wycenia się wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Finansów z 12 grudnia 2001r (z późn. zmianami). W sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz. U. Nr 149, poz. 1674).

#### **4.7.10. 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.

#### **4.7.11. 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.

#### **4.7.12. 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.

#### **4.7.13. Metody ustalania wyniku finansowego**

Wynik finansowy ustala się z 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 spółki 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 spółki, 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*

  
Główna Księgowa

Zatwierdził:

*Jon Therkildsen*

  
Prezes Zarządu

*Agnieszka Drol*

  
Wiceprezes Zarządu

Aktywa [ASSETS]	31.12.2014	31.12.2015
<b>A. Aktywa trwałe [FIXED ASSETS]</b>	<b>77 962 239,20</b>	<b>84 244 559,13</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne [Intangibles]</b>	<b>27 550,00</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych [R&D expenses]		
2. Wartość firmy [Goodwill]		
3. Inne wartości niematerialne i prawne [Other intangible assets]	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne [Advances for intangible assets]	27 550,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe [Tangible fixed assets]</b>	<b>3 858 081,49</b>	<b>3 474 455,48</b>
1. środki trwałe [Tangible fixed assets in use]	3 858 081,49	3 474 455,48
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]		
<b>III. Należności długoterminowe [Long-term receivables]</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych [From related parties]		
2. Od jednostek pozostałych [From other entities]		
<b>VI. Inwestycje długoterminowe [Long-term investments]</b>	<b>73 155 841,71</b>	<b>77 266 715,65</b>
1. Nieruchomości [Real estate]	26 904 322,06	45 724 205,10
2. Wartości niematerialne i prawne [Intangible assets]		
3. Długoterminowe aktywa finansowe [Long-term financial assets]	46 251 519,65	31 542 510,55
a) w jednostkach powiązanych [in related parties]	46 251 519,65	31 542 510,55
- udziały lub akcje [shares]	13 748 032,00	24 848,00
- inne papiery wartościowe [other securities]		
- udzielone pożyczki [loans granted]	12 503 487,65	9 427 662,55
- inne długoterminowe aktywa finansowe [other long-term financial assets]	20 000 000,00	22 090 000,00
b) w pozostałych jednostkach [in other entities]	0,00	0,00
- udziały lub akcje [shares]		
- inne papiery wartościowe [other securities]		
- udzielone pożyczki [loans granted]		
- inne długoterminowe aktywa finansowe [other long-term financial assets]		
4. Inne inwestycje długoterminowe [Other long-term investments]		
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe [Long-term prepayments and deferred costs.]</b>	<b>920 766,00</b>	<b>3 503 388,00</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego [Assets due to deferred income tax]	920 766,00	3 503 388,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe [Other]	0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe [Current assets]</b>	<b>47 327 284,56</b>	<b>24 547 146,60</b>
<b>I. Zapasy [Inventories]</b>	<b>40 849 847,48</b>	<b>23 124 891,88</b>
1. Materiały [Materials]	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku [Semi-finished products and work in progress]	13 415 523,32	12 568 312,11
3. Produkty gotowe [Finished products]	27 194 794,51	8 817 799,34
4. Towary [Goods]	0,00	1 535 562,83
5. Zaliczki na dostawy [Advances for deliveries]	239 529,65	203 217,60
<b>II. Należności krótkoterminowe [Short-term receivables]</b>	<b>4 669 565,01</b>	<b>839 513,05</b>
1. Należności od jednostek powiązanych [Receivables from related parties]	1 289 237,23	246 644,83
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty [trade receivables, maturing]:	1 289 237,23	246 644,83
- do 12 miesięcy [ up to 12 months]	1 289 237,23	246 644,83
- powyżej 12 miesięcy [ above 12 months]		
b) inne [other]	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek [Receivables from other entities]	3 380 327,78	592 868,22
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty [trade receivables, maturing]:	2 996 473,30	477 162,58
- do 12 miesięcy [ up to 12 months]	2 996 473,30	477 162,58
- powyżej 12 miesięcy [ above 12 months]		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń [receivables from tax, subsidy, customs, social security]	226 966,73	23 259,72
c) inne [other]	156 887,75	92 445,92
d) dochodzone na drodze sądowej [claimed at court]		
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe [Short-term investments]</b>	<b>1 726 700,32</b>	<b>559 079,62</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym: [Short-term financial assets]	1 726 700,32	559 079,62
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje [shares]	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe [other securities]		
- udzielone pożyczki [loans granted]		
- 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]		
- inne papiery wartościowe [other securities]		
- udzielone pożyczki [loans granted]	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe [other short-term financial assets]		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne [cash and other pecuniary assets]	1 726 700,32	559 079,62
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach [cash in hand and at bank]	59 155,39	7 117,96
- inne środki pieniężne [other cash]	1 667 544,93	551 961,66
- inne aktywa pieniężne [ other pecuniary assets]		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe [Other short-term investments]		
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe [Short-term prepayments]</b>	<b>81 171,75</b>	<b>23 662,05</b>
<b>Aktywa razem [Total assets]</b>	<b>125 289 523,76</b>	<b>108 791 705,73</b>

Pasywa [SHAREHOLDERS' EQUITY AND LIABILITIES]	31.12.2014	31.12.2015
A. Kapitał własny [Shareholders' Equity]	70 959 520,73	73 623 491,55
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)]		
II. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna) [Own shares (negative value)]		
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. Zysk (strata) z lat ubiegłych [Undistributed profit (loss) from previous years]	0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) netto [Net profit (loss)]	2 472 731,45	2 663 970,82
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) [Write-off on net profit during the financial year (negative value)]		
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania [Liabilities and provisions for liabilities]	54 330 003,03	35 168 214,18
I. Rezerwy na zobowiązania [Provisions for liabilities]	2 804 540,95	5 796 134,86
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego [Provision for deferred income tax]	2 739 314,00	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]		
- krótkoterminowa [short-term]	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe [Long-term liabilities]	29 166 633,15	452 745,06
1. Wobec jednostek powiązanych [To related parties]	5 711 685,80	0,00
2. Wobec jednostek pozostałych [To other entities]	23 454 947,35	452 745,06
- kredyty i pożyczki [Loans and borrowings]	1 500 000,00	0,00
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych [arising from issuance of debt securities]	21 398 075,00	
- inne zobowiązania finansowe [other financial liabilities]	556 872,35	452 745,06
- inne [other]		
3. Zobowiązania krótkoterminowe [Short-term liabilities]	22 358 828,93	28 919 334,26
1. Wobec jednostek powiązanych [To related parties]	409 236,96	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]		
b) inne [other]	409 236,96	0,00
2. Wobec jednostek pozostałych [To other entities]	21 949 591,97	28 919 334,26
a) kredyty i pożyczki [Loans and borrowings]	6 315 445,77	1 409 779,90
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]:	3 564 597,08	1 215 519,99
- do 12 miesięcy [ up to 12 months]	3 564 597,08	1 215 519,99
- powyżej 12 miesięcy [ above 12 months]		
e) zaliczki otrzymane na dostawy [received advances for deliveries]	10 531 744,42	3 625 763,86
f) zobowiązania wekslowe [bill-of-exchange liabilities]		
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych [tax, customs, insurance and other liabilities]	702 085,10	287 451,61
h) z tytułu wynagrodzeń [payroll liabilities]	121 093,21	89 488,67
i) inne [other]	22 130,75	21 632,31
3. Fundusze specjalne [Special funds]		
4. Rozliczenia międzyokresowe [Accruals]	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy [Negative goodwill]		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe [Other accruals]	0,00	0,00
- długoterminowa [long-term]		
- krótkoterminowa [short-term]	0,00	0,00
<b>P a s y w a r a z e m [Total shareholders' equity and liabilities]</b>	<b>125 289 523,76</b>	<b>108 791 705,73</b>

Warszawa, 21.04.2016

0,00

0,00

sporządził(a) [prepared]

Halina Kwaśniewska-Muras

Halina Kwaśniewska-Muras

Główna Księgowa

zatwierdził [approved]

Jon Therkildsen  
Prezes Zarządu

Agnieszka Brał  
Wiceprezes Zarządu

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT / PROFIT AND LOSS STATEMENT

WYSZCZEGÓLNIENIE / SPECIFICATION	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b> [Net revenues from sale of products, goods and materials, including:]	<b>26 185 778,26</b>	<b>22 508 834,94</b>
- w tym od jednostek powiązanych [from related parties]	3 198 377,56	1 902 124,45
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów [net revenues from sales of products]	25 457 607,51	21 146 430,92
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów [net revenues from sales of goods and materials]	728 170,75	1 362 404,02
<b>II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b> [Costs of products, goods and materials sold, including:]	<b>23 523 482,92</b>	<b>25 485 608,40</b>
- jednostkom powiązanym [to related parties]	1 636 266,72	1 207 455,59
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów [Manufacturing cost of products sold]	22 796 988,61	23 857 784,18
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów [Value of goods and materials sold]	726 494,31	1 627 824,22
<b>III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (I-II) [Gross profit (loss) from sales (I-II)]</b>	<b>2 662 295,34</b>	<b>-2 976 773,46</b>
<b>IV. Koszty sprzedaży [Costs of sale]</b>	<b>672 838,03</b>	<b>231 313,48</b>
<b>V. Koszty ogólnego zarządu [General and administrative expenses]</b>	<b>2 426 728,24</b>	<b>2 509 745,08</b>
<b>VI. Zysk (strata) ze sprzedaży (III-IV-V) [Profit (loss) from sales (III-IV-V)]</b>	<b>-437 270,93</b>	<b>-5 717 832,02</b>
<b>VII. Pozostałe przychody operacyjne [Other operating revenue]</b>	<b>4 765 030,63</b>	<b>22 214 413,70</b>
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych [Profit from sale of non-financial fixed assets]	53 076,83	0,00
2. Dotacje [Donations]	0,00	0,00
3. Inne przychody operacyjne [Other operating revenue]	4 711 953,80	22 214 413,70
<b>VIII. Pozostałe koszty operacyjne [Other operating costs]</b>	<b>436 690,49</b>	<b>1 176 761,82</b>
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]	2 057,13	6 766,02
3. Inne koszty operacyjne [Other operating costs]	434 633,36	521 261,30
<b>IX. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (VI+VII-VIII) [Profit (loss) on operating activity (VI+VII-VIII)]</b>	<b>3 891 069,21</b>	<b>15 319 819,86</b>
<b>X. Przychody finansowe [Financial revenues]</b>	<b>1 347 867,89</b>	<b>2 298 430,01</b>
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:]	995 067,89	2 291 382,25
- od jednostek powiązanych [from related parties]	969 874,75	1 160 448,69
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]	352 800,00	7 047,76
<b>XI. Koszty finansowe [Financial costs]</b>	<b>1 835 796,86</b>	<b>14 561 916,05</b>
1. Odsetki, w tym [Interests, including:]	1 571 946,51	1 551 632,47
- dla jednostek powiązanych [for 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]	263 850,35	194 031,16
<b>XII. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych [Profit (loss) on sale shares in dependend companies]</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>XIII. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (IX+X-XI+XII) [Profit (loss) on ordinary activity (IX+X-XI+XII)]</b>	<b>3 403 140,24</b>	<b>3 056 333,82</b>
<b>XIV. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIV.1. - XIV.2.) [Result of extraordinary events (XIV.1. - XIV.2.)]</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Zyski nadzwyczajne [Extraordinary profits]	0,00	0,00
2. Straty nadzwyczajne [Extraordinary losses]	0,00	0,00
<b>XV. Odpis wartości firmy jednostek podporządkowanych [Write off of goodwill on consolidation]</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>XVI. Odpis ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych [Write off of reserve capital on consolidation]</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>XVII. Zysk (strata) brutto (XIII+/-XIV+XV-XVI) [Net profit (loss) (XIII+/-XIV+XV-XVI)]</b>	<b>3 403 140,24</b>	<b>3 056 333,82</b>
<b>XVIII. Podatek dochodowy [Income tax]</b>	<b>930 408,79</b>	<b>392 363,00</b>
a) część bieżąca [Current]	0,00	0,00
b) część odroczone [Deferred]	930 408,79	392 363,00
<b>XIX. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) [Other obligatory profit decrease (loss increase)]</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>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]</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>XXI. (Zysk) straty mniejszości [Profit] loss of minority shareholders]</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>XXII. Zysk (strata) netto (XVII-XVIII-XIX+XX+XXI) [Net profit (loss) ((XVII-XVIII-XIX+XX+XXI))]</b>	<b>2 472 731,45</b>	<b>2 663 970,82</b>

Warszawa, 21.04.2016

sporządził(a) [prepared]  
Halina Kwaśniewska-Muras

Halina Kwaśniewska-Muras

Główna Księgowa

zatwierdził [approved]

Jon Therkildsen  
Prezes ZarząduAgnieszka Drol  
Wiceprezes Zarządu

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [PROFIT AND LOSS STATEMENT]

WYSZCZEGÓLNIENIE / SPECIFICATION	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b> [Net revenues from sale of products, goods and materials, including:]	<b>20 558 629,15</b>	<b>8 278 199,28</b>
- w tym od jednostek powiązanych [from related parties]	3 198 377,56	1 902 124,45
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów [net revenues from sales of products]	25 457 607,51	21 146 430,92
2. Zmiana stanu produktów; zwiększenie (+), zmniejszenie (-) Change in the balance of products (Increase - positive value, decrease - negative value)	-5 627 149,11	-14 230 635,66
3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
4. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	728 170,75	1 362 404,02
<b>II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b> [Costs of products, goods and materials sold, including:]	<b>20 995 900,08</b>	<b>13 996 031,30</b>
- jednostkom powiązanim [to related parties]	1 636 266,72	1 207 455,59
1. Amortyzacja (Amortisation and depreciation)	260 667,71	448 798,10
2. Zużycie materiałów i energii (Consumption of materials and energy)	603 759,99	416 401,31
3. Usługi obce (External services)	13 712 531,09	7 250 466,61
4. Podatki i opłaty (Taxes and charges)	306 000,41	149 646,03
5. Wynagrodzenie (Payroll)	1 982 584,20	2 003 570,68
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia (Social security and other benefits)	334 412,47	309 740,81
7. Pozostałe koszty rodzajowe (Other costs by type)	3 069 449,90	1 789 583,54
8. Wartość sprzedanych towarów i materiałów (Value of goods and materials sold)	726 494,31	1 627 824,22
<b>VI. Zysk (strata) ze sprzedaży (III-IV-V) [Profit (loss) from sales (III-IV-V)]</b>	<b>-437 270,93</b>	<b>-5 717 832,02</b>
<b>VII. Pozostałe przychody operacyjne [Other operating revenue]</b>	<b>4 765 039,63</b>	<b>22 214 413,70</b>
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych [Profit from sale of non-financial fixed assets]	53 076,83	0,00
2. Dotacje [Donations]	0,00	0,00
3. Inne przychody operacyjne [Other operating revenue]	4 711 953,80	22 214 413,70
<b>VIII. Pozostałe koszty operacyjne [Other operating costs]</b>	<b>436 690,49</b>	<b>1 176 761,82</b>
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]	2 057,13	6 766,02
3. Inne koszty operacyjne [Other operating costs]	434 633,36	521 261,30
<b>IX. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (VI+VII-VIII) [Profit (loss) on operating activity (VI+VII-VIII)]</b>	<b>3 891 069,21</b>	<b>15 319 819,86</b>
<b>X. Przychody finansowe [Financial revenues]</b>	<b>1 347 867,89</b>	<b>2 298 430,01</b>
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:]	995 067,89	2 291 382,25
- od jednostek powiązanych [from related parties]	969 874,75	1 160 448,69
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]	352 800,00	7 047,76
<b>XI. Koszty finansowe [Financial costs]</b>	<b>1 835 796,86</b>	<b>14 561 916,05</b>
1. Odsetki, w tym [Interests, including:]	1 571 946,51	1 551 632,47
- dla jednostek powiązanych [for 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]	263 850,35	194 031,16
<b>XII. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b> [Profit (loss) on sale shares in dependent companies]	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>XIII. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (IX+X-XI+XII) [Profit (loss) on ordinary activity (IX+X-XI+XII)]</b>	<b>3 403 140,24</b>	<b>3 056 333,82</b>
<b>XIV. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIV.1. - XIV.2.) [Result of extraordinary events (XIV.1. - XIV.2.)]</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Zyski nadzwyczajne [Extraordinary profits]	0,00	0,00
2. Straty nadzwyczajne [Extraordinary losses]	0,00	0,00
<b>XV. Odpis wartości firmy jednostek podporządkowanych [Write off of goodwill on consolidation]</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>XVI. Odpis ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych</b> [Write off of reserve capital on consolidation]	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>XVII. Zysk (strata) brutto (XIII+/-XIV+XV-XVI) [Net profit (loss) (XIII+/-XIV+XV-XVI)]</b>	<b>3 403 140,24</b>	<b>3 056 333,82</b>
<b>XVIII. Podatek dochodowy [Income tax]</b>	<b>930 408,79</b>	<b>392 363,00</b>
a) część bieżąca [current]	0,00	0,00
b) część odroczone [deferred]	930 408,79	392 363,00
<b>XIX. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b> [Other obligatory profit decrease (loss increase)]	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>XX. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b> [Share in net profit (loss) of subordinated entities evaluated by the equity method]	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>XXI. (Zyski) straty mniejszości [Profit (loss) of minority shareholders]</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>XXII. Zysk (strata) netto (XVII-XVIII-XIX+XX+XXI) [Net profit (loss) ((XVII-XVIII-XIX+XX+XXI))]</b>	<b>2 472 731,45</b>	<b>2 663 970,82</b>

0,00

0,00

Warszawa, 21.04.2016

sporządził(a) [prepared]  
Halina Kwaśniewska-Muras

Halina Kwaśniewska-Muras

Główna Księgowa

zatwierdził [approved]

Jon Therkildsen  
Prezes ZarząduAgnieszka Drol  
Wiceprezes Zarządu



## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH / CASH FLOW

za 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
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej/Cash flows from operating activities</b>		
I	Wynik finansowy netto (zysk/strata)/Net profit (loss)	2 472 731,45	2 663 970,82
II	Korekty razem / Total adjustments	10 417 932,18	3 452 182,29
	1. Amortyzacja / Amortisation and depreciation 400 nd+nr	260 667,71	448 798,10
	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)	1 571 946,51	1 551 632,47
	4. Zyski/straty z działalności inwestycyjnej / Profit (loss) on investment activities	-53 076,83	12 816 252,42
	5. Zmiana stanu rezerw / Change in provisions	962 831,11	2 991 593,91
	6. Zmiana stanu zapasów / Change in inventory	7 583 631,94	17 724 955,60
	7. Zmiana stanu należności / Change in receivables	2 635 085,48	3 830 051,96
	8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i pożyczek / Change in short-term liabilities excluding credits and loans	-1 408 540,04	-10 111 031,08
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych / Change in prepayments and accruals	6 588,12	-2 525 112,30
	10. Inne korekty / Other adjustments	-1 142 303,12	-23 267 911,03
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej / Net cash flows from operating activities (I +/- II)	12 890 663,63	6 116 153,11
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej / Cash flows from investment activities</b>		
I	Wpływy / Inflows	1 715 314,61	7 541 730,51
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych/ Disposal of intangible and tangible fixed assets	129 268,31	0,00
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne/ Disposal of investments in real property and in intangible assets	*	
	3. Wpływy aktywów finansowych, w tym/From financial assets, including:	1 586 046,30	7 541 730,51
	a) w jednostkach powiązanych / in related parties	1 576 803,95	6 634 798,93
	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		
	- otrzymane spłaty pożyczek długoterminowych / repayment of granted long-term loans 160 I 252 róż szalkowska	8 831,73	0,00
	obroty kapitał		
	- odsetki otrzymane / interest 750	410,62	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych / other inflows from financial assets		
	4. Inne wpływy inwestycyjne/ Other inflows from investment activities	0,00	0,00
II	Wydatki / Outflows	6 437 268,26	4 644 630,78
	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:	6 267 234,00	3 558 973,83
	a) w jednostkach powiązanych/ in related parties	6 267 234,00	3 558 973,83
	b) w pozostałych jednostkach / in other entities	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych/ purchase of financial assets		
	- 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 )	-4 721 953,65	2 897 099,73
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej / Cash flows from financial activities</b>		
I	Wpływy / Inflows	790 477,49	0,00
	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	790 477,49	0,00
	2. Kredyty i pożyczki / Credits and loans	0,00	0,00
	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	8 622 190,24	10 180 873,54
	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	5 109 800,35	6 405 665,87
	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	206 982,21	208 359,56
	8. Odsetki / Interest	2 975 407,68	1 146 848,11
	9. Dopłata do kapitału	0,00	2 090 000,00
	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)	-7 831 712,75	-10 180 873,54
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem / Total net cash flows (A.III +/- B.III +/- C.III)</b>	<b>336 997,23</b>	<b>-1 167 620,70</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym/ Balance sheet change in cash, including:</b>	<b>336 997,23</b>	<b>-1 167 550,92</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych / change in cash due to exchange differences		
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu / Cash opening balance</b>	<b>1 389 703,09</b>	<b>1 726 700,32</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D), w tym/ Closing balance of cash (F+/-D), including</b>	<b>1 726 700,32</b>	<b>559 079,62</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania / of limited disposability	0,00	0,00
		0,00	0,00

Warszawa, 21.04.2016

sporządził(a) [prepared]  
Halina Kwaśniewska-Muras

Halina Kwaśniewska-Muras  
*Halina Kwaśniewska-Muras*  
Główna Księgowa

zatwierdził [approved]

Jon Therkildsen  
Prezes Zarządu

Agnieszka Drol  
*Agnieszka Drol*  
Wiceprezes Zarządu

**ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM**  
**STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY**

za 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	68 486 789,28	70 959 520,73
- korekty kapitału z tytułu błędów podstawowych/adjustments of fundamental errors and changes in accounting principles	0,00	0,00
La Kapitał własny na początek okresu (BO) po korektach/Opening balance of equity after adjustments	68 486 789,28	70 959 520,73
1. Kapitał podstawowy na początek okresu / Opening balance of share capital	60 000 000,00	63 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału 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
b) zmniejszenia z tytułu/ decrease (due to)	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
b) zmniejszenia z tytułu/ decrease (due to)	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 z aktualizacji wyceny na początek okresu / Opening balance of revaluation reserve	0,00	0,00
5.1. Zmiany kapitału 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 lub zmiany kwalifikacji aktywa podlegającego aktualizacji wyceny	0,00	0,00
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu / Closing balance of revaluation reserve	0,00	0,00
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu / Opening balance of other reserve capitals	4 016 535,28	4 293 951,16
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych / Changes in other reserve capitals	277 415,88	2 274 912,93
a) zwiększenia z tytułu/ increase (due to)	277 415,88	2 274 912,93
- podziału zysku z lat poprzednich / distribution of previous years profit	0,00	2 274 912,93
b) zmniejszenia z tytułu/ decrease (due to)	0,00	0,00
6.2. Pozostałe kapitały 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)	3 562 408,17	2 472 731,45
7.1. Zysk z lat poprzednich na początek okresu / Opening balance of previous years' profit	3 562 408,17	2 472 731,45
- 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	3 562 408,17	2 472 731,45
a) zwiększenia z tytułu/ increase (due to)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat poprzednich / distribution of previous years profit	0,00	0,00
b) zmniejszenia z tytułu/ decrease (due to)	3 562 408,17	2 472 731,45
- przekazania na kapitał podstawowy / transfers to the share capital	3 000 000,00	0,00
- przekazania na kapitał zapasowy / transfers to the supplementary capital	284 992,69	197 818,52
- przekazania na kapitał rezerwowy / transfers to the reserve capital	277 415,88	2 274 912,93
- pokrycia straty z lat poprzednich / previous year's loss coverage	0,00	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 (-)	0,00	0,00
- 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	0,00	0,00
a) zwiększenia z tytułu/ increase (due to)	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat poprzednich do pokrycia / previous years' loss brought forward	0,00	0,00
b) zmniejszenia z tytułu/ decrease (due to)	0,00	0,00
- pokrycia straty bilansowej / loss coverage	0,00	0,00
7.6. Strata z lat poprzednich na koniec okresu / Closing balance of previous years' loss	0,00	0,00
7.7. Zysk (strata) z lat poprzednich na koniec okresu / Closing balance of previous years' profit (loss)	0,00	0,00
8. Wynik finansowy netto / Net result	2 472 731,45	2 663 970,82
a) zysk netto / net profit	2 472 731,45	2 663 970,82
b) strata netto / net loss	0,00	0,00
c) odpisy z zysku / write-offs on profit		
II Kapitał własny na koniec okresu roku obrotowego (BZ) / Closing balance of equity	70 959 520,73	73 623 491,55
III Fundusze własne po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) bilansowego (ej) za rok obrotowy / Equity including proposed profit distribution (loss coverage)	70 959 520,73	73 623 491,55

Warszawa, 21.04.2016

sporządził(a) [prepared]

Halina Kwaśniewska-Muras

*Halina Kwaśniewska-Muras*

*Główna Księgowa*

zatwierdził [approved]

*Jon Therkildsen*

*Prezes Zarządu*

*Agnieszka Działal*  
*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 w zł i gr
		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
<b>Razem</b>	<b>4 677 406,40</b>	<b>269 407,61</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>4 681 226,73</b>

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 w zł i gr
		amortyzacji	aktualizacji	przemieszczenia	inne	sprzedaży	aktualizacji	przemieszczenia	inne	
1) grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) budynki, lokale	594 046,11	85 516,45	-	-	-	-	-	-	-	679 562,55
3) urządz. techn. i maszyny	61 834,66	4 092,07	-	-	-	-	-	-	-	65 926,73
4) środki transportu	65 128,13	351 148,47	-	-	-	-	-	-	-	356 074,84
5) inne środki trwałe	98 316,01	6 891,12	-	-	-	-	-	-	-	105 207,13
<b>Razem</b>	<b>819 324,91</b>	<b>447 646,11</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>1 206 771,25</b>

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 w zł i gr
		nabycia	aktualizacji	przemieszczenia	inne	sprzedaży	aktualizacji	przemieszczenia	inne	
1) Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) inne WNIP	272 181,48	1 152,00	-	-	-	-	-	-	-	273 333,48
4) Zaliczki na WNIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>272 181,48</b>	<b>1 152,00</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>273 333,48</b>

**d) umorzenie wartości niematerialnych i prawnych:**

Wyszczególnienie według pozycji bilansowych	Dobytczasowe 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 zakorczonych prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Inne WNIP	272 181,48	1 152,00	-	-	-	-	-	-	-	273 333,48
4) Zaliczki na WNIP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>272 181,48</b>	<b>1 152,00</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>273 333,48</b>

**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 Inw. 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	26 251 519,55	-	-	-	3 558 973,83	13 723 184,00	-	-	6 634 798,93	9 452 510,55
4) Inne inwestycje długoterminowe	20 000 000,00	2 090 000,00	-	-	-	-	-	-	-	22 090 000,00
<b>Razem</b>	<b>73 155 841,71</b>	<b>2 090 000,00</b>	<b>17 117 721,36</b>	<b>2 658 146,56</b>	<b>4 379 379,36</b>	<b>15 499 574,41</b>	-	-	<b>6 634 798,93</b>	<b>77 266 715,65</b>

Dokonano dopłaty do kapitału w łącznej kwocie 2 090 000,00 zł na następujące podmioty:  
 Nordic Residence Sp. z o.o. kwota 2 000 000,00 zł,  
 Nordic Project Sp. z o.o. kwota 50 000,00 zł,  
 Nordic Property Sp. z o.o. kwota 40 000,00 zł

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. Wskurek zawartej umowy o kompensacie wzajemne należności i zobowiązania zostały w całości rozliczone.

W 2015 r. Spółka 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.

## Długoterminowe aktywa finansowe

L.p	Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Stan na koniec roku bilansowego
<b>I.</b>	<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>31 542 510,55</b>
1.	w jednostkach powiązanych	
	udziały	24 848,00
	w tym:	
	Nordic Apartments Sp. z o.o.	6 767,00
	Nordic Residence Sp. z o.o.	6 847,00
	Nordic Project Sp.z o.o.	5 617,00
	Nordic Property Sp.z o.o.	5 617,00
2.	udzielone pożyczki	9 427 662,55
	w tym:	
	Nordic Apartments Sp. z o.o.	9 127 411,89
	Nordic Residence Sp. z o.o.	300 250,66
3.	inne długoterminowe aktywa finansowe	22 090 000,00
	w tym:	
	Nordic Apartments Sp. z o.o.	16 000 000,00
	Nordic Residence Sp. z o.o.	6 000 000,00
	Nordic Project Sp. z o.o.	50 000,00
	Nordic Property Sp. z o.o.	40 000,00

## Zapasy

L.p	Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Stan na koniec roku bilansowego
	Zapasy ogółem	23 124 891,88
1.	Półprodukty i produkty w toku	12 568 312,11
	w tym:	
	Pełplińska	2 797 404,84
	Zaświat	7 957 655,57
	Żeglarska dz.69/23, dz.69/24	1 813 251,70
2.	Produkty gotowe	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
	Nordic Residence NRE	1 108 851,00
	Nordic Residence NRF	426 711,83
4.	Zaliczki na dostawy	203 217,60
	ENEA S.A.	32 043,10
	Nordic Apartments Sp.z o.o.	170 731,70
	koszty do refakturowania 640-03	442,80

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

- w ewidencji środków trwałych nie wystąpiły grunty użytkowane wycieszczone. Spółka posiada grunty użytkowane wycieszczone w działalności deweloperskiej.

Nota 3. Wartość początkowa nie amortyzowanych (nie umarżanych) 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)

Wyszczególnienie udziałowców	Ilość udziałów (akcji)	Wartość jednego udziału (akcji)	w zł i gr	
			Wartość kapitału	Udział procentowy
1. NORDIC BLUE Sp.z o.o.	8 202 024	5,00	41 010 120,00	65,1
2. pozostali akcjonariusze	4 397 976	5,00	21 989 880,00	34,9
Razem	12 600 000	-	63 000 000	100,00%

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

Wyszczególnienie kapitału	Wartość na początek roku	w zł i gr			Wartość na koniec roku
		Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia w ciągu 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
Razem	5 486 789,28	2 472 731,45	0,00		7 959 520,73

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

	w zł i gr
1) propozycja podziału zysku bilansowego netto:	2 663 970,82
a) na zwiększenie kapitału zapasowego	213 117,66
b) na zwiększenie kapitału rezerwowego	2 450 853,16
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	0,00
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

Wyszczególnienie rezerw	Wartość na początek roku	w zł i gr			Wartość na koniec roku
		Zwiększenia	Zmniejszenia		
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	2 739 314,00	3 111 144,00	136 159,00		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:	2 804 540,95	3 187 229,86	195 635,95		5 796 134,86

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 NA	1 730 173,45	328 733,00
2. Leasing finansowy	53 665,98	10 197,00
3. Wycena nieruchomości w inwestycji LR11	3 952 206,13	750 919,00
4. Wycena nieruchomości w inwestycji Żeglarska dz.69/19	2 281 828,55	433 547,00
5. Wycena nieruchomości w inwestycji Żeglarska dz.69/15	869 306,00	165 168,00
6. Wycena nieruchomości w inwestycji Wrocławska	3 831 507,43	727 986,00
7. Wycena nieruchomości w inwestycji 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)

**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
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 niesięgłości	28 758,59	6 766,01	35 524,60	0,00
<b>Odpisy razem</b>	<b>28 758,59</b>	<b>6 766,01</b>	<b>35 524,60</b>	<b>0,00</b>

**Nota 10. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym do dnia bilansowego przewidywanym ustawa 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	1 500 000,00	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	452 745,06
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29 166 633,15</b>	<b>452 745,06</b>

Rodzaj Zobowiązania	Razem	
	początek okresu	koniec okresu
1. Wobec jednostek powiązanych	5 711 685,80	0,00
2. Długoterminowe kredyty bankowe	1 500 000,00	0,00
3. Z tytułu emisji obligacji	21 398 075,00	0,00
4. Inne zobowiązania finansowe	556 872,35	452 745,06
<b>Razem</b>	<b>29 166 633,15</b>	<b>452 745,06</b>

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

Nazwa	Kwota
1. rozliczenie z tyt. prenumerat	425,00
2. rozliczenia z tyt. polis ubezpieczeniowych	17 565,63
3. pozostałe koszty dot. następných okresów rozliczeniowych	5 671,42
<b>Razem</b>	<b>23 662,05</b>

wz i gr

Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Wartość na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec roku
1. aktywa odniesione na wynik finansowy	920 766,00	2 748 481,00	165 859,00	3 503 388,00

**Nota 12. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki:**

wz i gr

Rodzaj majątku stanowiącego zabezpieczenie	Rodzaj zabezpieczonego zobowiązania	Ostatyczny termin spłaty	Forma zabezp.	Kwota zabezp. na pocz. okresu	Kwota zabezp. na koniec okresu
1. - nieruchomości niezabudowana przy ul. Jana Pawła II w Osiatku - etap II	kredyt nieodnawialny	do 2017-06-30	hipoteka umowna łączna	90 664 650,00	90 664 650,00
2. - nieruchomości zabudowana - osiedle mieszkaniowe w Osiatku przy ul. Jana Pawła II etap I	kredyt konsorcjalny-obrotowy	2016-12-31	hipoteka umowna łączna	13 600 000,00	13 600 000,00
3. - nieruchomości gruntowa przy ul. Żeglarskiej 71, działki nr 69/15 oraz nr 69/19 (podział na działki nr 69/34 i nr 69/35) - nieruchomości gruntowa przy ul. Zaświat w Bydgoszczy, działka nr 4/9 - nieruchomości gruntowa ul. Polpińska-Roja w Bydgoszczy, działki nr 23/2, 217/1, 23/4 - nieruchomości gruntowa położona przy ul. Babin Wiś w Bydgoszczy, działki nr 17/5, 34/1.	emisja obligacji serii I	do 2016-10-21	hipoteka umowna łączna	44 000 000,00	44 000 000,00

Wyszczególnienie zobowiązań według ich rodzajów	Forma zabezpieczenia	Stan wartości na:	
		początek roku	koniec roku
1. kredyty rewolwingowy	hipoteka	3 072 299,87	0,00
1. kredyty konsorcjalny-obrotowy	hipoteka umowna łączna	4 743 145,90	1 409 779,90
2. emisja obligacji serii I	hipoteka umowna łączna	21 911 420,00	22 146 993,00
<b>Zobowiązania razem:</b>		<b>29 726 865,77</b>	<b>23 556 772,90</b>

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

	Rodzaj zobowiązania	Rodzaj zabezpieczonego zobowiązania	Ostateczny termin spłaty
1.	weksle dla konsorcjum banków BPS w Sokołowie Podl. i BPS SA O. w Lublinie	kredyt konsorcjalny-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 Sokołowie Podl. i BPS SA O. w Lublinie	kredyt konsorcjalny-obrotowy	31.12.2016
3.	poręczenie dla Alior Bank SA	kredyt nieodnawialny	30.06.2017

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	
	Kwoty za:			
	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy
1. wyroby gotowe	22 259 129,95	19 175 516,24	-	-
2. usług,	3 198 477,56	1 970 914,68	-	-
3. towarów i materiałów,	728 170,75	1 362 404,02	-	-
<b>Razem przychody ze sprzedaży netto</b>	<b>26 185 778,26</b>	<b>22 508 834,94</b>	-	-

**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,	0,00	0,00
z tego:		
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
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>

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

- nie wystąpiły



Nota 18  
ND

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 NORDIC DEVELOPMENT S.A.

I. Przychody według rachunku zysków i strat:

A	1. przychody z dział. podstaw. 701	19 175 516,24
	2. przychody ze sprzedaży usług pozostałe 706,	1 970 914,68
	3. przychody ze sprzedaży tow. i mater. 731	1 362 404,02
	4. przychody finansowe 750	3 205 361,59
	5. pozostałe przychody operacyjne 760	23 889 413,70
	6. zyski nadzwyczajne 770	0,00
	<b>Razem</b>	<b>49 603 610,23</b>

z tego korekty:

1	korekty zwiększające przychody:	
2	Korekty zmniejszające przychody:	
	1. przychody rachunkowe 702	0,00
	2. odsetki i prowizje zarachowane ale nieotrzymane 750-02 -NA	895 535,07
	3. otrzymane odsetki z Nordic Residence	21 768,04
	4. przychody z tytułu naliczonych a nie otrzymanych kar i odszkodowań - 760-02	335 940,00
	5. przychody NKUP KUP 760-03	-3 127,18
	6. przychody NKUP wycena bilansowa 750-15-rozwiązanie odpisu na zapasy	0,00
	7. przychody z przekw. nieruchom. NKUP 760-12	17 117 721,36
	<b>Razem</b>	<b>18 367 837,29</b>

**Przychody według ustawy o P.D.O.P. 31 235 772,94**

II. Koszty według rachunku zysków i strat

A	1. koszty działalności operacyjnej podst. 711	22 558 316,82
	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	231 313,48
	5. koszty zarządu 550	2 509 745,08
	6. koszty finansowe 756	15 468 847,63
	7. pozostałe koszty operacyjne 766	2 851 761,82
	8. straty nadzwyczajne 771	0,00
	<b>Razem</b>	<b>46 547 276,41</b>

z tego korekty:

1	wydatki <del>trwale</del> nie stanowiące kosztów uzyskanie przychodów Konto 400-490	
	1. amortyzacja 400	351 146,47
	2. Świadczenia NKUP 440-04	16 608,91
	3. Świadczenia NKUP 440-05	1 874,64
	4. Reprezentacja 460-02	294,61
	5. odsetki od rat leasingowych 460-11	16 546,05
	6. Koszty NKUP 460-06	1 625,59
	<b>Razem</b>	<b>388 096,27</b>

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
<b>Razem</b>	<b>14 779,26</b>

Konto 711

koszty LRI+NRC+NRD	71 180,64
Koszty NT i NRC NKUP(korekta wyc bli z 2011r)	0,00
<b>Razem</b>	<b>71 180,64</b>

Konto 756

odsetki trwale NKUP 756-04	6 119,98
różnice kursowe - naliczone od pożyczki 756-06	0,00
odsetki od rat leasingowych NKUP 756-10	25 224,49
<b>Razem</b>	<b>31 344,47</b>

Konto 766

Koszty operacyjne NKUP 766-02	132 352,97
-------------------------------	------------

**Razem koszty trwale nie stanowiące KUP 637 753,61**

2 Wydatki ~~czasowo~~ nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów

konto 400-490	
rezerwa na urlopy	0,00
składki ZUS od wynagrodzeń XII 2015	41 126,18
niezapłacone odsetki od kredytu w Konsorcjum	0,00
niezapłacone odsetki od pożyczki dla DKA i Sorana	0,00
<b>Razem</b>	<b>41 126,18</b>

Konto 756

odsetki czasowo NKUP 756-03	409 656,13
-----------------------------	------------

Konto 766

Rezerwy i odpisy NKUP 766-03; 766-09	6 766,02
--------------------------------------	----------

**Razem wydatki czasowo nie stanowiące KUP 457 548,33**

**Razem zmniejszenie kosztów 1 095 301,94**

3 Wydatki zwiększające koszty:

wydatki na leasing	208 359,56
narzuty na wynagrodzenia z 2014	34 627,51
Korekta rezerwy urlopowej 550	0,00
<b>razem</b>	<b>242 987,07</b>

**Razem zwiększenie kosztów 242 987,07**

**Koszty uzyskania przychodów według ustawy o P.D.O.P. 45 694 961,54**

Wynik finansowy

Przychody	31 235 772,94
Koszty	45 694 961,54
<b>Zysk/Strata</b>	<b>-14 459 188,60</b>
<b>podatkowa</b>	<b>-14 459 188,60</b>

Nota 19. Dane o kosztach rodzajowych

w zł i gr

Wyszczególnienie kosztów	Kwoty za:	
	poprzedni rok obrotowy	bieżący rok obrotowy
<b>1. koszty operacyjne wg rodzajów:</b>	<b>20 269 405,77</b>	<b>12 368 207,08</b>
a) amortyzacja	260 667,71	448 798,10
b) zużycie materiałów i energii	603 759,99	416 401,31
c) usługi obce	13 712 531,09	7 250 466,61
d) podatki i opłaty	306 000,41	149 646,03
e) wynagrodzenia	1 982 584,20	2 003 570,68
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	334 412,47	309 740,81
g) pozostałe koszty rodzajowe	3 069 449,90	1 789 583,54
<b>koszty wytworzenia produktów i usług na własne potrzeby</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Razem koszty:</b>	<b>20 269 405,77</b>	<b>12 368 207,08</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	5 627 149,11	14 230 635,66
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)		
Koszt sprzedaży (wielkość ujemna)	-672 838,03	-231 313,48
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-2 426 728,24	-2 509 745,08
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	22 796 988,61	23 857 784,18
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 dzieł bilansowy w budowie wyniosły (w zł):

- nie wystąpiły

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	20 000,00
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	400 000,00
<b>Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe razem</b>	<b>1 085 656,95</b>	<b>420 000,00</b>
* 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. Objaśnienie 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	59 155,39	7 117,96
3) inne środki pieniężne (lokaty bankowe)	1 667 544,93	551 961,66
4) inne aktywa pieniężne	-	-
<b>Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa finansowe razem</b>	<b>1 726 700,32</b>	<b>559 079,62</b>

**Nota 24. Objasnienia do rachunku z przeplywów srodków pieniężnych (w zł):**

**A.**

<b>II.5</b>	<b>Zmian stanu rezerw</b>	<b>2 991 593,91</b>
	Rezerwy na początek okresu	2 804 540,95
	Rezerwy na koniec okresu	5 796 134,86
	zmiana	2 991 593,91
<b>II.6</b>	<b>Zmian stanu zapasów</b>	<b>17 724 955,60</b>
	Zapasy na początek okresu	40 849 847,48
	Zapasy na koniec okresu	23 124 891,88
	zmiana	17 724 955,60
<b>II.7</b>	<b>Zmian stanu należności</b>	<b>3 830 051,96</b>
	Należności na początek okresu	4 669 565,01
	Należności na koniec okresu	839 513,05
	zmiana	3 830 051,96
<b>II.8</b>	<b>Zmiana stanu zobowiązań</b>	<b>-10 111 031,08</b>
	Zobowiązania krótkoterminowe ogółem na początek okresu	22 358 828,93
	zobowiązania z tytułu kredytów	6 315 445,77
	zobowiązania z tytułu leasingu	179 150,64
	z tytułu emisja dłużnych papierów wartościowych	513 345,00
	zobowiązania na początek okresu po korektach	15 350 887,52
	Zobowiązania krótkoterminowe ogółem na koniec okresu	28 919 334,26
	zobowiązania z tytułu kredytów	1 409 779,90
	zobowiązania z tytułu leasingu	122 704,92
	z tytułu emisja dłużnych papierów wartościowych	22 146 993,00
	zobowiązania na koniec okresu po korektach	5 239 856,44
	zmiana	-10 111 031,08
<b>II.9</b>	<b>Zmian stanu rozliczeń międzyokresowych</b>	<b>-2 525 112,30</b>
	Rozliczenia międzyokresowe na początek okresu	1 001 937,75
	aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	920 766,00
	krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	81 171,75
	Rozliczenia międzyokresowe na koniec okresu	3 527 050,05
	aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 503 388,00
	krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23 662,05
	zmiana	-2 525 112,30
<b>II.10</b>	<b>Inne korekty</b>	<b>-23 267 911,03</b>
	naliczone odsetki od pożyczki udzielonej córkom NA i NR	917 303,11
	przeniesienie nieruchomości z inwestycji do zapasów	-1 776 390,41
	przeniesienie nieruchomości z zapasów do inwestycji	-2 658 146,56
	odsetki i prowizja za IV kw.2015 r.zaliczone do inwestycji Babia Wieś	80 142,00
	naliczona statystycznie kara umowna dla DOLMARU	-335 940,00
	statystyczne przeszacowanie inwestycji Babia Wieś i Wroclawska	-17 117 721,36
	rozliczenie leasingu z tytułu szkody	6 995,59
	umorzenie niespłaconej części pożyczki wraz z odsetkami - dotyczy SORANA	-4 386 971,24
	dopłata do kapitału poprzez potrącenie pożyczki w NR	2 000 000,00
	pozostałe różnice	2 817,84
	zmiana	-23 267 911,03

**B.**

<b>II.1</b>	<b>Wydatki- na nabycie aktywów trwałych</b>	<b>4 972,33</b>
	zakup srodków trwałych	3 820,33
	zakup wartości niematerialnych i prawnych	1 152,00
<b>II.2</b>	<b>Wydatki- na nabycie inwestycji w nieruchomościach</b>	<b>1 080 684,62</b>
	wydatki na nabycie inwestycji w nieruchomościach	20 596 273,45
	korekta wydatków o statystyczne przeszacowanie inwestycji	-17 117 721,36
	przekwalifikowanie nieruchomości Wroclawska z zapasów do inwestycji	-2 658 146,56
	poniesione wydatki do 30.09.2015 w zapasach na inwestycji Wroclawska	260 279,09

**C.**

<b>III.8</b>	<b>Wydatki-Odsetki</b>	<b>1 146 848,11</b>
	zapłacone odsetki bankowe	262 915,87
	zapłacone odsetki od obligacji	2 444 035,00
	zaliczenie odsetek do inwestycji	-1 615 376,52
	odsetki od rat leasingowych	41 770,54
	pozostałe odsetki	13 503,22

## 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 roboczych	1	1	1	1
2. pracownicy umysłowi	17,5	10,50	14,7	7
3. pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju				
4. uczniowie				
5. pracownicy na urloпах wychowawczych i bezpłatnych				
Zatrudnienie razem:	18,5	11,5	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:	389 530,24	427 432,28
z tego przypadające:		
1. członkom zarządu	389 530,24	427 432,28
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 2015 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 2014 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 wystąpiły

## Nota 30. Informacje o znaczących zdarzeniach jakie wystąpiły po dniu bilansowym nie uwzględnionych w bilansie oraz rachunku zysków i strat:

- nie wystąpiły

## Nota 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 wystąpiły

## Nota 32. Informacja o wspólnych przedsięwzięciach (nie podlegających konsolidacji w sprawozdaniach finansowych):

- nie wystąpiły

## Nota 33. Informacje o transakcjach ze spółkami powiązаныmi:

Spółka jest spółką powiązaną 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.

Wyszczególnienie transakcji i ich przedmiot	w zł			
	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 usług najmu)	27 484,89	27 884,89	16 418,19	11 018,19
5. Otrzymana/upacona pożyczka (per saldo) + odsetki	-5 624 578,01	2 548 757,91	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 Danmark	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:

- 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. Jezuicka 5

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

- 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, 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*

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

Główna Księgowa

ZARZĄD  
podmiotu gospodarczego

*Jon Therkildsen*

Prezes Zarządu

*Agnieszka Drol*

*Drol*  
Wiceprezes Zarządu

## VIII. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

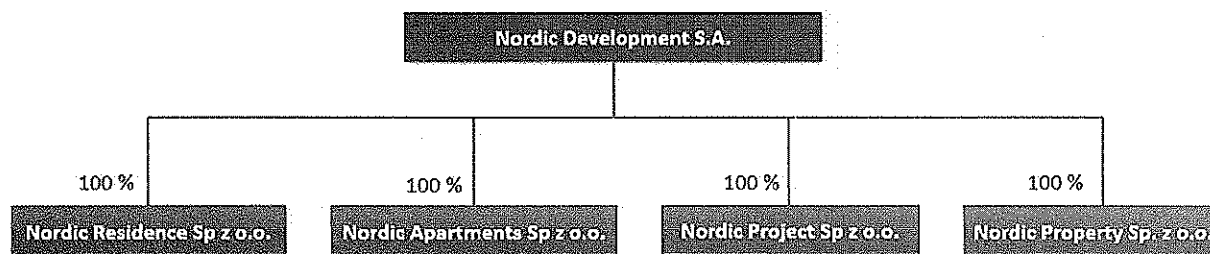
### 1. Opis organizacji grupy kapitałowej, dla której jednostka jest podmiotem dominującym, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

W 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 Warszawie.

Wszystkie spółki podlegają konsolidacji metoda pełną.

### Struktura grupy na 31.12.2015 r.



Źródło: Jednostka

**2. ROCZNY RAPORT FINANSOWY ZA 2015 ROK**

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

 ZAWIERAJĄCE WYBRANE DANE FINANSOWE NORDIC DEVELOPMENT SA SPORZĄDZONE  
 ZGODNIE Z USTAWĄ O RACHUNKOWOŚCI W WALUCIE: ZŁ I W PRZELICZENIU NA EURO.

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
<b>dane dotyczą skróconego sprawozdania finansowego</b>					
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług	26 186	22 509	6 265	5 379
II	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 891	15 320	931	3 661
III	Zysk (strata) netto	2 473	2 664	592	637
IV	Aktywa trwałe	77 962	84 245	18 291	19 769
V	Aktywa obrotowe	47 327	24 547	11 104	5 760
VI	<b>Aktywa razem</b>	<b>125 289</b>	<b>108 792</b>	<b>29 395</b>	<b>25 529</b>
VII	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	54 330	35 168	12 747	8 252
VIII	Zobowiązania długoterminowe	29 167	453	6 843	106
IX	Zobowiązania krótkoterminowe	22 359	28 919	5 246	6 786
X	<b>Kapitał własny</b>	<b>70 960</b>	<b>73 623</b>	<b>16 648</b>	<b>17 276</b>
XI	Kapitał zakładowy	63 000	63 000	14 781	14 784
XII	Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 891	6 116	3 084	1 461
XIII	Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 722	2 897	-1 130	692
XIV	Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 832	-10 181	-1 874	-2 433
XV	<b>Przeptywy pieniężne netto, razem</b>	<b>337</b>	<b>-1 168</b>	<b>81</b>	<b>-279</b>

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

**3. Najważniejsze działania podejmowane w 2015 r.**

Głównym obszarem działalności Spółki jest działalność deweloperska.

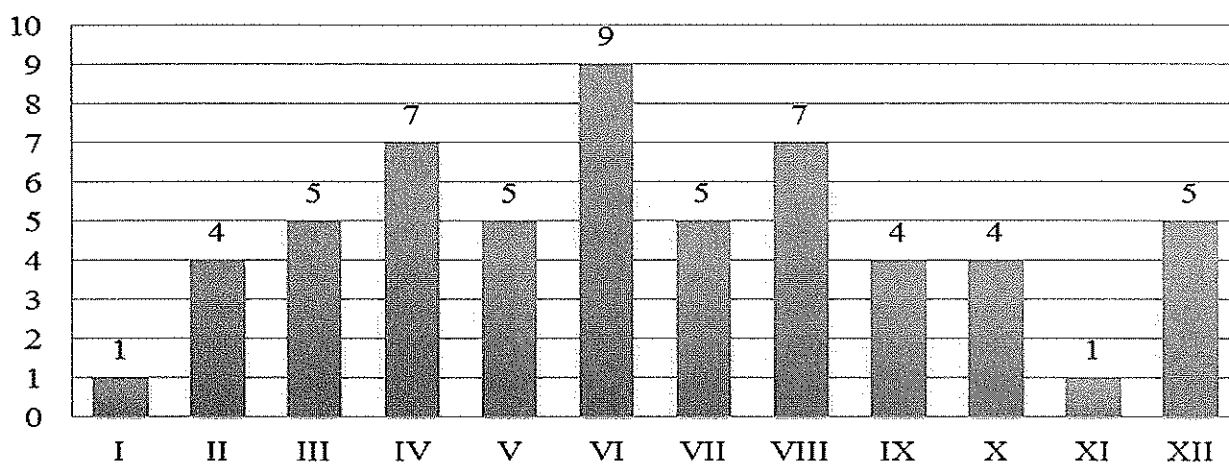
W 2015 r. Spółka kontynuowała sprzedaż zakończonych wcześniej inwestycji. Zgodnie z przyjętą strategią spółka rozpoczęła przygotowania do realizacji kolejnych projektów deweloperskich, skupiając się w dużej mierze na pracach związanych z pozyskiwaniem

stosownych dokumentów administracyjnych, które umożliwią rozpoczęcie inwestycji. Sektor nieruchomości mieszkaniowych w 2015 r. pozostawał zrównoważony. W 2015 r. spółka kontynuowała sprzedaż zakończonych inwestycji Nordic Residence kompleks E w Bydgoszczy oraz inwestycji Lake Residence kompleks A, B, C i D w Osielsku. Ożywienie w sprzedaży spowodowało znaczące dla Spółki zmniejszenie zobowiązań z tytułu kredytów inwestycyjnych. W 2015 roku Spółka spłaciła przedterminowo w całości kredyt rewolwingowy w Banku BPS S.A. Oddział Regionalny w Lublinie oraz w znacznym stopniu kredyt w Konsorcjum PBS w Sokołowie Podlaskim.

Spółka dysponuje wyspecjalizowaną kadrą w zakresie doradztwa finansowego ułatwiającą pozyskanie kredytów dla klientów. Prowadzone działania marketingowe służą budowaniu pozytywnego wizerunku firmy, dzięki temu Spółka się coraz bardziej rozpoznawalna na rynku krajowym.

W 2015 r. Spółka sprzedała 57 lokali mieszkalnych, o średniej powierzchni lokalu 66 m.kw.

## SPRZEDAŻ 2015 NORDIC DEVELOPMENT S.A.



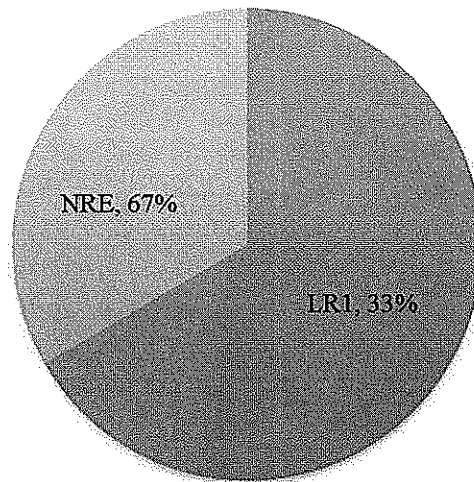
■ LICZBA ZAWARTYCH UMÓW DEWELOPERSKICH I REZERWACYJNYCH, stan aktualny na dzień 31.12.2015 r.

ŹRÓDŁO: JEDNOSTKA



## % STRUKTURA SPRZEDAŻY 2015

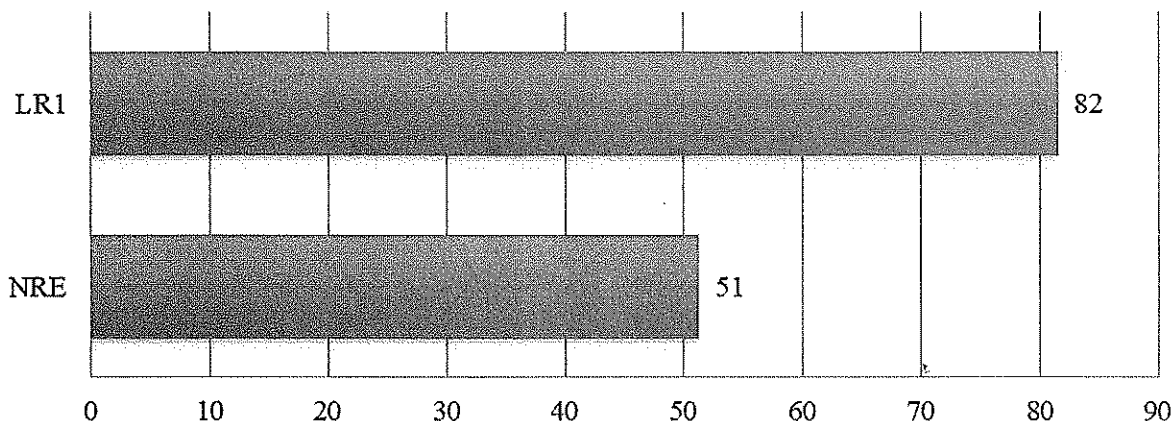
NA PODSTAWIE ZAWARTYCH UMÓW DEWELOPERSKICH I REZERWACYJNYCH,  
stan aktualny na dzień 31.12.2015 r.



*ŹRÓDŁO: JEDNOSTKA*

W 2015 r. największy 67 % udział w sprzedaży osiągnęła inwestycja Nordic Residence kompleks E (Osiedle Eskulapa, Fordon Bydgoszcz), która została zakończona w grudniu 2014 r. Inwestycja ta finansowana była ze środków własnych spółki oraz głównie z wpływów od Klientów tej inwestycji. Inwestycja „Lake Residence” w Osielsku cieszyła się również dużym zainteresowaniem co zaowocowało sprzedażą ok 33 % całej inwestycji, tj. 19 lokali mieszkalnych o średniej powierzchni lokalu 82 m.kw. Sprzedaż tych inwestycji została rozpoczęta przed wejściem w życie zmiany do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (zmiana: kwiecień 2012 r.)

## ŚREDNIA POWIERZCHNIA (M.KW.) SPRZEDANEGO MIESZKANIA 2015



ŹRÓDŁO: JEDNOSTKA

Spółka zbyła posiadane akcje Serendex Pharmaceuticals A/S do SORANA. Zgodnie z zawartą umową kompensaty pomiędzy Spółką Nordic Development S.A. i SORANĄ, 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.

#### 4. Plany

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

Zarząd Spółki pracuje nad umacnianiem dotychczasowej pozycji jednostki na rynku bydgoskim oraz intensywnie poszukuje nowych perspektyw dla jej rozwoju na terenie całego kraju.

Spółka planuje inwestować w miastach o średniej i dużej wielkości, w oparciu o rosnący potencjał zakupowy miejscowych klientów. Spółka realizuje wysokiej jakości projekty w standardzie skandynawskim, przy użyciu innowacyjnych rozwiązań, materiałów i technologii, w stosunkowo atrakcyjnych cenach.

W przygotowaniu są kolejne inwestycje na działkach stanowiących własność spółki.

## 5. Ryzyka prowadzonej działalności i zagrożenia

### **Ryzyko związane z otoczeniem ekonomicznym**

Działalność spółki jest uzależniona od jej otoczenia makroekonomicznego. Ta z kolei zależy od wielu czynników, takich jak poziom dochodów ludności, sytuacja na rynku kapitałowym, sytuacja na rynku finansowym, dostępność i oprocentowanie kredytów, poziom nastrojów konsumentów, co może spowodować przejściowy spadek popytu na nieruchomości oraz spadek cen na tym rynku. Polityka państwa w zakresie wspomaganie budownictwa, stosowane ulgi podatkowe, zachęty i programy pomocowe dla potencjalnych nabywców nieruchomości mają wpływ na rynek nieruchomości, co tym samym może przełożyć się na wyniki finansowe jednostki. Szczególnie istotne dla działalności spółki są możliwości społeczeństwa do zaciągania kredytów hipotecznych przeznaczonych na zakup nieruchomości. Podwyżka stóp procentowych przekłada się na wyższy poziom obsługi długu, co może spowodować spadek popytu na nieruchomości.

### **Ryzyko związane z pogorszeniem koniunktury na rynku nieruchomości mieszkalnych**

Z uwagi na fakt, iż przychody spółki 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 wpłynąć na pogorszenie się wyników finansowych jednostki. W celu zmniejszenia wpływu tych czynników spółka realizuje projekty skierowane do różnych grup docelowych klientów.

### **Ryzyko związane ze spadkiem cen nieruchomości oraz akcji stanowiących inwestycje**

Ryzyko spadku cen nieruchomości wynika z faktu fluktuacji cen na rynku nieruchomości oraz zmiennego i ostrożnościowego zainteresowania potencjalnych nabywców.

W celu ograniczenia wpływu tych czynników, Spółka realizuje projekty ukierunkowane na różne grupy docelowe klientów i stale monitoruje wahania na rynku w celu planowania i działania w odpowiednim czasie.

### **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/m<sup>2</sup>, natomiast na terenie gmin przylegających do miasta wynosił 4291,65 zł/m<sup>2</sup>.

### **Ryzyko związane z uzyskaniem pozwoleń administracyjnych**

Przy realizacji projektów spółki 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. Do tej pory okoliczności administracyjne, które w znacznym stopniu wpłynęłyby na realizację inwestycji spółki nie wystąpiły. Jednostka stara się ograniczyć to ryzyko poprzez ścisłe przestrzeganie procedur administracyjnych.

### **Ryzyko związane z ustawą deweloperską i zmianami prawnymi**

Wprowadzenie ustawy deweloperskiej (kwiecień 2012 roku), m.in. zobowiązało deweloperów do: zawierania umów przedwstępnych w formie aktu notarialnego, wpłaty pieniędzy klientów na rachunek powierniczy oraz obowiązku sporządzania prospektu informacyjnego dla klientów. Wprowadzenie ustawy deweloperskiej może spowodować zwiększenie kosztów działalności emitenta, ze względu na zwiększeniem zakresu obowiązków dewelopera.

Spółka 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 dotychczas kosztów działalności spółki w istotny sposób. 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.

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 spółki 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 Spółka stara się zachować 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 spółka 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.

## Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów pod nowe inwestycje

Olbrzymi wpływ na osiągane wyniki finansowe przez Spółkę 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 Spółki;
- 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, Spółka może nie zidentyfikować, a co za tym idzie nie pozyskać nowych nieruchomości, co może wpłynąć na zmniejszenie dynamiki rozwoju Spółki oraz istotnie wpłynąć na jej przyszłą pozycję rynkową. Opisany powyżej obszar ryzyka niwelowany jest poprzez posiadanie przez spółkę 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

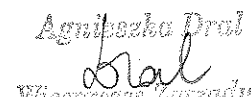
Wystąpienie któregoś z czynników ryzyka wymienionych powyżej, może spowodować opóźnienie lub zaniechanie realizacji projektów inwestycyjnych. W przypadku gdy takie okoliczności wystąpią, może to mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe jednostki. Spółka dokłada wszelkich starań aby dotrzymywać terminów zakończenia inwestycji, m.in. monitoruje na bieżąco sprzedaż swoich nieruchomości oraz sytuację rynkową, kontroluje postęp prac na realizowanych projektach, zatrudnia tylko kompetentnych wykonawców, minimalizując tym samym ryzyko niezrealizowania zamierzeń inwestycyjnych.

## Informacje o instrumentach finansowych

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

Warszawa, dnia 21.04.2016 r.

  
Prezes Zarządu

  
Wiceprezes Zarządu