

POLNORD

GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD SA

SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY
ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU

ZAWIERAJĄCY

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES OD 01.01.2014 DO 30.06.2014

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

GDYNIA, 29 SIERPNI 2014 R.

SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY PSR 2014 ZAWIERA:

A.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU	3
B.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU ZAWIERAJĄCE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD SA	48
C.	RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU	105
D.	RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU	108
E.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2014 DO DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU	111
F.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	113

A. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA ZA OKRES
OD DNIA 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU

SPIS TREŚCI

I	INFORMACJE O SPÓŁCE	5
1	WPROWADZENIE	5
2	OTOCZENIE RYNKOWE	6
3	STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	7
4	PODSUMOWANIE DZIAŁAŃ I PÓŁROCZA 2014 R.	8
5	POLITYKA DYWIDENDY	10
6	WYBRANE DANE FINANSOWE	11
7	SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	13
8	WŁADZE SPÓŁKI	17
9	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	19
II	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	22
1	PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	22
2	DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	22
3	PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	32
III	INFORMACJE FINANSOWE	33
1	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	33
2	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	34
3	KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA	36
4	RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	37
5	CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	37
6	OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	37
IV	POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	38
1	INNE ISTOTNE WYDARZENIA W I PÓŁROCZU 2014 R.	38
2	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	39
3	ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	40
4	TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	42
5	INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	44
6	INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALEŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA	44
7	OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	44
8	INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH	44
9	INFORMACJE O ODDZIAŁACH	44
10	INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	44
11	INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ	44
12	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	45
13	INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	45
14	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	46

I INFORMACJE O SPÓŁCE

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści, takie jak „Spółka”, „Polnord SA”, „Polnord”, „Spółka Dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do spółki Polnord SA, natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa Polnord” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Polnord SA oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Określenie „Raport” odnosi się do niniejszego Skonsolidowanego raportu półrocznego za okres od dnia 01.01.2014 r. do dnia 30.06.2014 r., zaś „Sprawozdanie Zarządu” dotyczy Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA w okresie od 01.01.2014 r. do 30.06.2014 r., a „Skonsolidowane sprawozdanie” oznacza Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord SA za okres od 01.01.2014 r. do 30.06.2014 r.

1 WPROWADZENIE

Polnord SA jest jedną z najbardziej doświadczonych w Polsce firm na rynku budowlanym i deweloperskim. Spółka powstała w 1977 roku jako generalny wykonawca eksportu budownictwa. W 1988 roku przyjęła nazwę Polnord. W 1999 roku wprowadzono akcje Spółki do obrotu na parkiecie głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Obecnie Spółka wchodzi w skład indeksu WIG 50 oraz WIG-Deweloperzy.

Począwszy od 2007 roku podstawowym przedmiotem działalności Grupy Polnord jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych oraz komercyjnych. Polnord realizuje projekty deweloperskie poprzez spółki celowe, które zawiązuje samodzielnie lub z partnerami. Grupa Polnord prowadzi działalność głównie na rynku polskim (przede wszystkim na terenie Warszawy, Trójmiasta, Olsztyna, Szczecina, Łodzi i Wrocławia) oraz w niewielkim i zanikającym stopniu na rynku rosyjskim.

Celem Spółki jest maksymalizacja wartości Spółki, w interesie jej Akcjonariuszy, poprzez budowanie pozycji lidera na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Zgodnie ze strategią, Grupa Polnord konsekwentnie dąży do zwiększenia wolumenów sprzedanych mieszkań, skupienia działalności na segmencie nieruchomości mieszkaniowych (głównie w Warszawie i Trójmieście), obniżenia kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży oraz obniżenia poziomu zadłużenia. Polnord SA jest członkiem-założycielem Polskiego Związku Firm Deweloperskich, którego celem jest promowanie kodeksu dobrych praktyk w relacji klient – deweloper. Polnord SA nieprzerwanie od 2000 roku posiada Certyfikat Dewelopera – świadectwo profesjonalizmu i gwarancję rzetelności w działaniu na rzecz klienta, przyznawanym przez PZFD.

Grupa Polnord posiada jeden z największych, wśród polskich deweloperów, banki ziemi. Wykorzystując doświadczenie w działalności inwestycyjnej i deweloperskiej, Polnord zrealizował projekty w Warszawie (osiedla Dobry Dom i Śródmieście Wilanów przy ul. Kazachskiej oraz Królewskie Przedmieście w Alei Rzeczypospolitej na Polach Wilanowskich), Łodzi (kompleks City Park przy ul. Żeligowskiego), Gdańsku (osiedla Ostoja Myśliwska na Morenie oraz 2 Potoki przy ul. Czerwińskiego/Przywidzkiej), Sopocie (Sopocka Rezydencja przy ul. Łokietka), Olsztynie (Osiedle Tęczowy Las) i Szczecinie (Ku Słońcu przy ul. Kazimierskiej). Ponadto od kilku lat z powodzeniem rozwija także inwestycje w branży nieruchomości komercyjnych, prowadząc projekt Wilanów Office Park w Warszawie.

2 OTOCZENIE RYNKOWE

Koniunktura na polskim rynku deweloperskim poprawia się systematycznie od początku 2013 roku. Czynniki stymulujące popyt na rynku mieszkaniowym to historycznie niskie stopy procentowe oraz relatywnie niskie ceny nieruchomości. Poziom stóp procentowych przełożył się na wyższą zdolność kredytową osób fizycznych związaną z niższymi kosztami obsługi kredytu. W otoczeniu rynkowym ważnymi zjawiskami były także:

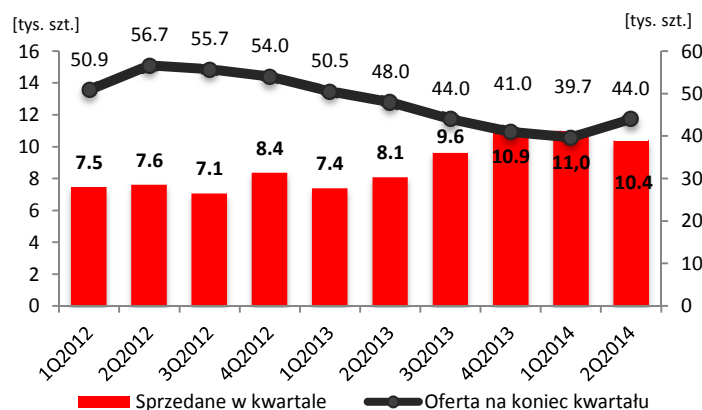
Wykres 1. Stopa referencyjna NBP w latach 2012-2014



Źródło: NBP

wszystkich miast wskazuje stabilizację cen. W poszczególnych miastach sytuacja jest jednak odmienna. W Gdańsku, Łodzi i Poznaniu obserwowany był wzrost cen. W Warszawie, Krakowie i Wrocławiu przeciętne ceny mieszkań malały. Czynnikiem wpływającym na sprzedaż i ceny mieszkań były limity cenowe pozwalające na skorzystanie z programu MdM.

Wykres 2. Liczba mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w Warszawie, Trójmieście, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi w okresie od 2012 r. do I półrocza 2014 r.



Źródło: REAS

wpływ miał program MdM. W wyniku możliwości uzyskania dopłaty do wkładu własnego, konsekwencje wchodzącej, w tym samym czasie w życie Rekomendacji S III zostały zniwelowane. Realnie zwiększyła się także zdolność kredytowa nabywców korzystających z programu. W pierwszym półroczu 2014 roku wykorzystano 187 mln zł na dopłaty. W miastach, w których duża część lokali spełnia wymogi programu MdM, odsetek kupowanych mieszkań z rządową dopłatą jest znaczący. Największymi beneficjentami spośród miast są Warszawa, gdzie kupujący uzyskali 24 mln zł dopłat oraz Gdańsk, gdzie wartość dopłat wyniosła 19,4 mln zł.

pojawienie się sygnałów ustabilizowania wzrostu gospodarczego, nowelizacja wskaźników obowiązujących w programie Mieszkanie dla Młodych („program MdM”) oraz informacje o malejącej ofercie i wzroście cen mieszkań.

W pierwszym półroczu 2014 roku obserwowany był, zapoczątkowany w 2013 roku, odpływ kapitału z niskooprocentowanych depozytów na rynek nieruchomości. Klienci kupowali lokale w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych oraz na cele inwestycyjne - pod wynajem. Indeks zmian cen dla

W ostatnich czterech kwartałach sprzedano 41,9 tys. lokali. Istotny wpływ na popyt miała informacja o wejściu w życie od 2014 roku Rekomendacji S III. Wedle nowych zapisów Rekomendacji, z ofert banków zniknęły kredyty hipoteczne w wysokości 100% ceny nieruchomości. Od 2014 roku wkład własny to minimum 5% wartości nieruchomości.

Sprzedaż w ostatnich 4 kwartałach jest wyższa o ponad 16% w porównaniu do analogicznego, rekordowego okresu z 2007 roku. W I półroczu 2014 roku na rynek mieszkaniowy, szczególnie w segmencie mieszkań popularnych, istotny

Drugim programem o istotnym znaczeniu dla rynku nieruchomości będzie „Fundusz mieszkań na wynajem”. Program przygotowywany przez rząd we współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego przewiduje zainwestowanie 5 mld zł w zakup nieruchomości, z przeznaczeniem na wynajem. Portfel funduszu ma docelowo obejmować 20 tys. lokali, w tym całe budynki, które fundusz planuje nabyć od deweloperów. Trwają prace nad ostatecznym kształtem programu, ale zgodnie z zapowiedziami zakup pierwszych nieruchomości ma nastąpić do końca 2014 r.

3 STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Polnord dąży do maksymalizacji wartości Spółki, w interesie jej Akcjonariuszy, poprzez budowanie pozycji lidera na rynku nieruchomości mieszkaniowych i optymalizację działalności operacyjnej. Przyjęta pod koniec 2012 roku strategia Spółki oparta jest na czterech filarach.

Istotny wzrost wolumenu sprzedawanych mieszkań

Celem strategicznym Grupy jest osiągnięcie rocznej sprzedaży na poziomie 1.300-1.500 lokali już w 2014 roku (tj. o ok. 30% wyższej niż w 2013 r.). W tym celu niezbędne jest dynamiczne rozszerzenie oferty. Polnord wciąż poszukuje nowych możliwości inwestycyjnych, które umożliwią zwiększenie poziomu sprzedaży. Spółka przygotowuje się do zakupu gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach, m.in. w Warszawie i Trójmieście oraz rozpoczyna nowe, wysokomarżowe inwestycje wspólnie z partnerami biznesowymi.

Koncentracja działań na rynku mieszkaniowym

Polnord koncentruje działalność na projektach mieszkaniowych na rynku polskim, w szczególności w obrębie aglomeracji warszawskiej i trójmiejskiej. Są to bardzo chłonne i dynamicznie rozwijające się rynki, które umożliwiają prowadzenie rentownych projektów deweloperskich. Szerokie kompetencje Spółki oraz znajomość rynków lokalnych stanowi o przewadze konkurencyjnej Polnordu.

Obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży

Spółka kontynuuje proces redukcji kosztów działalności, w szczególności kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży. Celem Grupy było obniżenie w 2013 r. kosztów sprzedaży oraz ogólnego zarządu o ok. 17-20% w stosunku do roku 2012, zaś w kolejnych latach ustabilizowanie ich na poziomie ok. 28 mln zł rocznie (bez uwzględniania kosztów spółki Fadesa Polnord Polska i jej spółek zależnych).

Redukcja zadłużenia

Celem strategicznym Zarządu Polnord jest istotne obniżenie poziomu zadłużenia netto Grupy do poziomu 425 mln zł na koniec 2014 roku. Środki na redukcję zadłużenia będą pochodziły przede wszystkim z wpływów wynikających ze zwiększonego tempa sprzedaży mieszkań, zbycia aktywów nieoperacyjnych, niewpisujących się w podstawową działalność Spółki oraz z otrzymywanych odszkodowań.



4 PODSUMOWANIE DZIAŁAŃ I PÓŁROCZA 2014 R.

Koncentracja działań na rynku mieszkaniowym oraz wzrost wolumenu sprzedawanych mieszkań

Na koniec I półrocza 2014 roku Grupa Kapitałowa Polnord była w trakcie realizacji 17 projektów mieszkaniowych liczących prawie 2.400 lokali o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) ponad 127 tys. m², z czego w I półroczu 2014 r. rozpoczęto realizację ok. 1.150 mieszkań o łącznej powierzchni ponad 61 tys. m², w ramach inwestycji zlokalizowanych w Warszawie, Wrocławiu, Trójmieście i Łodzi. Do końca 2014 roku Grupa planuje rozpocząć realizację kolejnych 10 nowych inwestycji deweloperskich lub kolejnych etapów aktualnie realizowanych, co łącznie z rozpoczętymi w I półroczu 2014 r. zwiększy ofertę Grupy o 2.600 mieszkań.

Zgodnie z MSSF, przychody ze sprzedaży rozpoznawane są w wyniku finansowym w momencie wydania lokali, co nie odzwierciedla w pełni aktywności Grupy w prezentowanym okresie. W celu zaprezentowania wyników aktywności Grupy w I półroczu 2014 r. przedstawiona została tabela 1 poniżej, obrazująca wpływ umów podpisanych, w tym okresie, na wynik oraz na przepływy operacyjne, które zostaną rozpoznane w sprawozdaniach finansowych w momencie wydań lokali.

Tabela 1. Oczekiwane wpływy operacyjne oraz marża bezpośrednia na sprzedaży z umów sprzedaży zawartych w I półroczu 2014 r.

INWESTYCJA	I półrocze 2014				
	liczba ¹⁾ podpisanych umów	przychody ²⁾	marża ²⁾ bezpośrednia na sprzedaży*	wartość gruntu ²⁾ w koszcie bezpośrednim **	wpływy ²⁾ operacyjne netto ***
	[szt.]	[w tys. zł]	[w tys. zł]	[w tys. zł]	[w tys. zł]
Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA					
Warszawa					
Śródmieście Wilanów (bud. A)	-1	-309	-89	-79	-168
Śródmieście Wilanów (bud. C)	10	6 656	1 992	1 431	3 423
Śródmieście Wilanów (bud. D)	103	36 252	8 393	9 702	18 095
Śródmieście Wilanów (bud. F)	46	16 100	2 355	5 057	7 412
Neptun I	35	8 564	1 187	1 268	2 455
Neptun II	3	1 077	192	155	347
Trójmiasto					
Ostoja Myśliwska I-II	9	3 923	1 416	413	1 829
2 Potoki I	7	1 364	318	134	452
2 Potoki II	45	8 782	1 816	991	2 807
2 Potoki III (bud. 1-3)	3	385	62	59	121
2 Potoki III (bud. 4-5)	2	535	99	70	169
Sopocka Rezydencja	11	6 632	0	5 825	5 825
Dwa Tarasy I	76	18 027	3 656	3 403	7 059
Olsztyn					
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	1	366	119	25	144
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	19	4 780	896	202	1 098
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	21	4 413	1 035	261	1 296
Szczecin					
Ku Słońcu I	13	3 733	358	871	1 229
Ku Słońcu II (bud. 2)	9	2 303	287	384	671

Ku Słońcu II (bud. 1)	42	8 778	855	1 594	2 449
Łódź					
City Park I-II	3	2 269	0	701	701
City Park IV	4	899	0	278	278
Łącznie Część I	461	135 529	24 947	32 745	57 692
Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA					
Warszawa					
Ostoja Wilanów II-VII	78	19 801	6 340	4 960	11 300
Wrocław					
Osiedle Innova I-VII	36	6 049	2 052	1 114	3 166
Osiedle Moderno	13	1 670	662	179	841
Trójmiasto					
Aquasfera (Pacific)	37	3 909	914	628	1 542
Łącznie Część II	164	31 429	9 968	6 881	16 849
Łącznie Część I i II	625	166 958	34 915	39 626	74 541

¹⁾Dane nieważone udziałem Polnord (dotyczy zawartych umów przedwstępnych i rezerwacyjnych)

²⁾Dane ważone udziałem Polnord

*marża bezpośrednia ze sprzedaży liczona jako przychody ze sprzedaży pomniejszone o koszt gruntu, koszt budowy, koszt projektowania (bez kosztów finansowych)

** na dzień bilansowy grunt jest w posiadaniu Grupy, realizacja inwestycji umożliwia zwrot poniesionych nakładów

*** wpływ netto liczone jako przychody z umów pomniejszone o koszty bezpośrednie i powiększone o wartość gruntu

Powyższe dane prezentują szacunki według najlepszej wiedzy Zarządu na dzień sporządzenia niniejszego Raportu.

Obniżenie kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży

Niezależnie od intensyfikacji działań sprzedażowych kontynuowane są działania prowadzące do obniżenia kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży Grupy. W I półroczu 2014 r. wyżej wymienione koszty wyniosły 14.430 tys. zł i ukształtowały się na poziomie zbliżonym do analogicznego okresu ubiegłego roku.

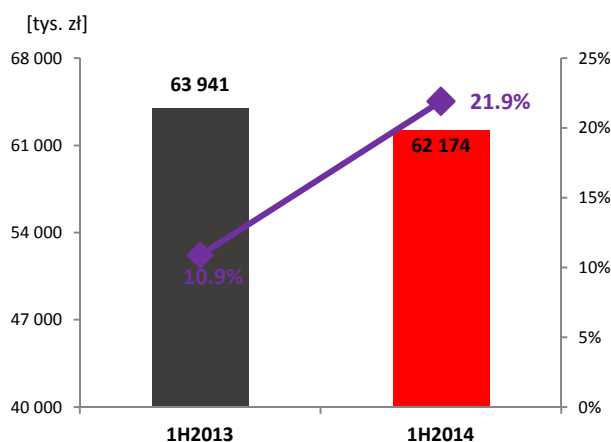
Redukcja zadłużenia

Na dzień 30.06.2014 r. zadłużenie netto Grupy (bez Fadesa Polnord Polska i jej spółek zależnych) wyniosło 494,5 mln zł, zaś na 31.12.2013 r. zadłużenie netto wynosiło 498,8 mln zł.

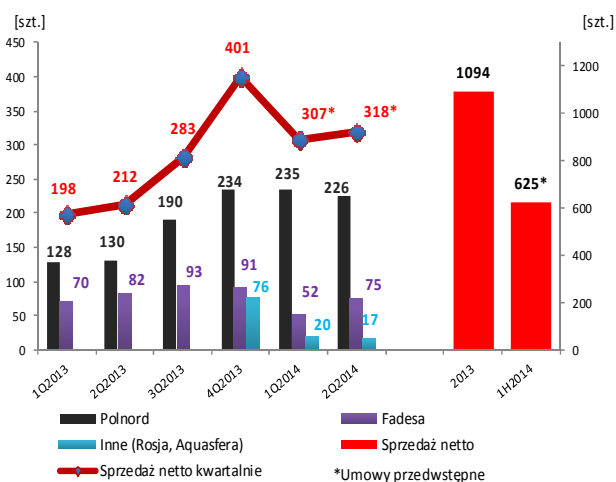
Poniższe wykresy pokazują dynamikę wybranych danych finansowych oraz operacyjnych.

Wykres 3. Wybrane dane finansowe i operacyjne

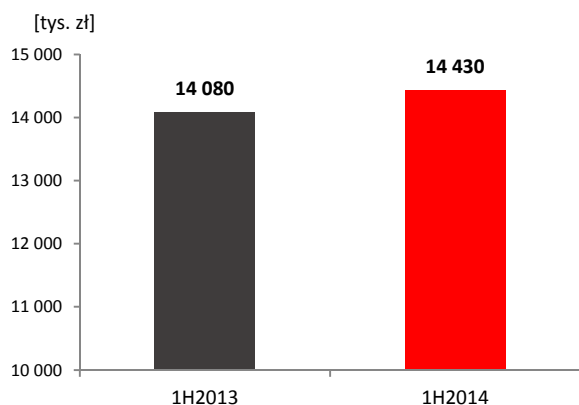
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I RENTOWNOŚĆ BRUTTO ZE SPRZEDAŻY



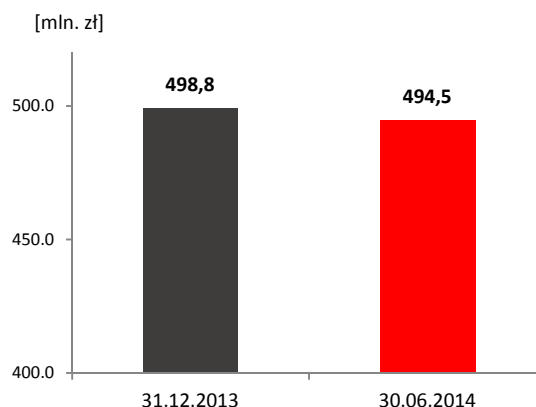
SPRZEDAŻ NETTO MIESZKAŃ



KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU I SPRZEDAŻY



ZADŁUŻENIE NETTO



5 POLITYKA DYWIDENDY

W zakresie polityki dywidendy Zarząd kieruje się zasadą realizowania wypłat stosownie do wielkości wypracowanego zysku i sytuacji finansowej Spółki. Intencją Spółki jest regularne wypłacanie dywidendy w przyszłości. Zarząd, zgłaszając propozycje dotyczące możliwości wypłaty dywidendy, uwzględnia konieczność zapewnienia Spółce płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju działalności. Na datę Raportu, Zarząd Spółki nie planuje rekomendować wypłaty dywidendy za lata 2014-2015. Sytuacja ta może ulec zmianie w przypadku uzyskania przez Grupę znaczących wpływów z tytułu odszkodowań od m.st. Warszawy i MPWiK wskazanych w [rozdziale IV, pkt. 4 Sprawozdania Zarządu](#).

W ostatnich trzech latach obrotowych (2011-2013) Spółka nie wypłacała dywidendy, co było związane z decyzją o pozostawieniu w Spółce środków na inwestycje i rozwój działalności oraz zabezpieczenie płynności finansowej.

W prezentowanym okresie Polnord nie deklarował i nie wypłacał dywidendy. W dniu 14.05.2014 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki przeznaczyło zysk netto Polnord SA za 2013 rok w całości na kapitał zapasowy.

6 WYBRANE DANE FINANSOWE

Z uwagi na zmiany standardów rachunkowości, w tym w szczególności MSSF 11 w zakresie konsolidacji metodą proporcjonalną, z dniem 01.01.2014 r. Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z jej spółkami zależnymi („Fadesa”) konsolidowane są metodą praw własności co oznacza, iż nastąpiły zmiany prezentacyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

- w skonsolidowanym bilansie Fadesa została ujęta w pozycji - Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności zaś
- w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Fadesa została ujęta w pozycji - Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności.

W związku z powyższym od 2014 roku zaprzestano proporcjonalnego ujmowania aktywów i zobowiązań Fadesa w skonsolidowanym bilansie oraz poszczególnych przychodów i kosztów Fadesa w skonsolidowanym rachunku zysków i strat. Dane za okresy porównywalne zostały odpowiednio przekształcone.

Ponadto, stosując się do zaleceń nowego Audytora, Zarząd Spółki dokonał kompleksowego przeglądu sprawozdań i zidentyfikował korekty, które zostały zaprezentowane w części B Raportu - Skonsolidowane sprawozdanie w rozdziale VI w punkcie 6.

Tabela 2. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2014 - 30.06.2014	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2014 - 30.06.2014	01.01.2013 - 30.06.2013
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody ze sprzedaży	62 174	63 941	14 880	15 173
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	13 624	6 957	3 261	1 651
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	10 846	13 624	2 596	3 233
Zysk (strata) brutto	4 442	(20 638)	1 063	(4 897)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 547	(20 496)	1 328	(4 864)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	3 992	(21 953)	955	(5 210)
BILANS	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Kapitał własny	1 085 579	1 081 933	260 900	260 883
Zobowiązania długoterminowe	467 722	429 399	112 409	103 540
Zobowiązania krótkoterminowe	274 492	264 082	65 969	63 677
Aktywa trwałe	1 143 549	1 157 541	274 832	279 114
Aktywa obrotowe	674 243	607 872	162 043	146 574
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	10 001	10 001	2 403	2 411
Suma aktywów	1 827 793	1 775 414	439 278	428 100

Tabela 3. Wybrane jednostkowe dane finansowe

	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2014 - 30.06.2014	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2014 - 30.06.2014	01.01.2013 - 30.06.2013
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody ze sprzedaży	15 950	11 292	3 817	2 680
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	13 687	11 292	3 276	2 680
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(14 666)	(7 213)	(3 510)	(1 712)
Zysk (strata) brutto	(29 414)	(9 805)	(7 040)	(2 327)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(30 499)	(7 598)	(7 299)	(1 803)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(32 054)	(9 055)	(7 671)	(2 149)
BILANS				
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Kapitał własny	1 080 933	1 114 157	259 783	268 653
Zobowiązania długoterminowe	355 212	296 125	85 369	71 403
Zobowiązania krótkoterminowe	142 176	172 498	34 170	41 594
Aktywa trwałe	1 368 386	1 394 379	328 868	336 222
Aktywa obrotowe	199 934	178 400	48 051	43 017
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	10 001	10 001	2 403	2 411
Suma aktywów	1 578 321	1 582 780	379 322	381 650

7 SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

W skład Grupy Kapitałowej Polnord wchodzi Polnord SA jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone na dzień 30.06.2014 r. i obejmuje okres od 01.01.2014 r. do 30.06.2014 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2013 r. oraz za okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r.

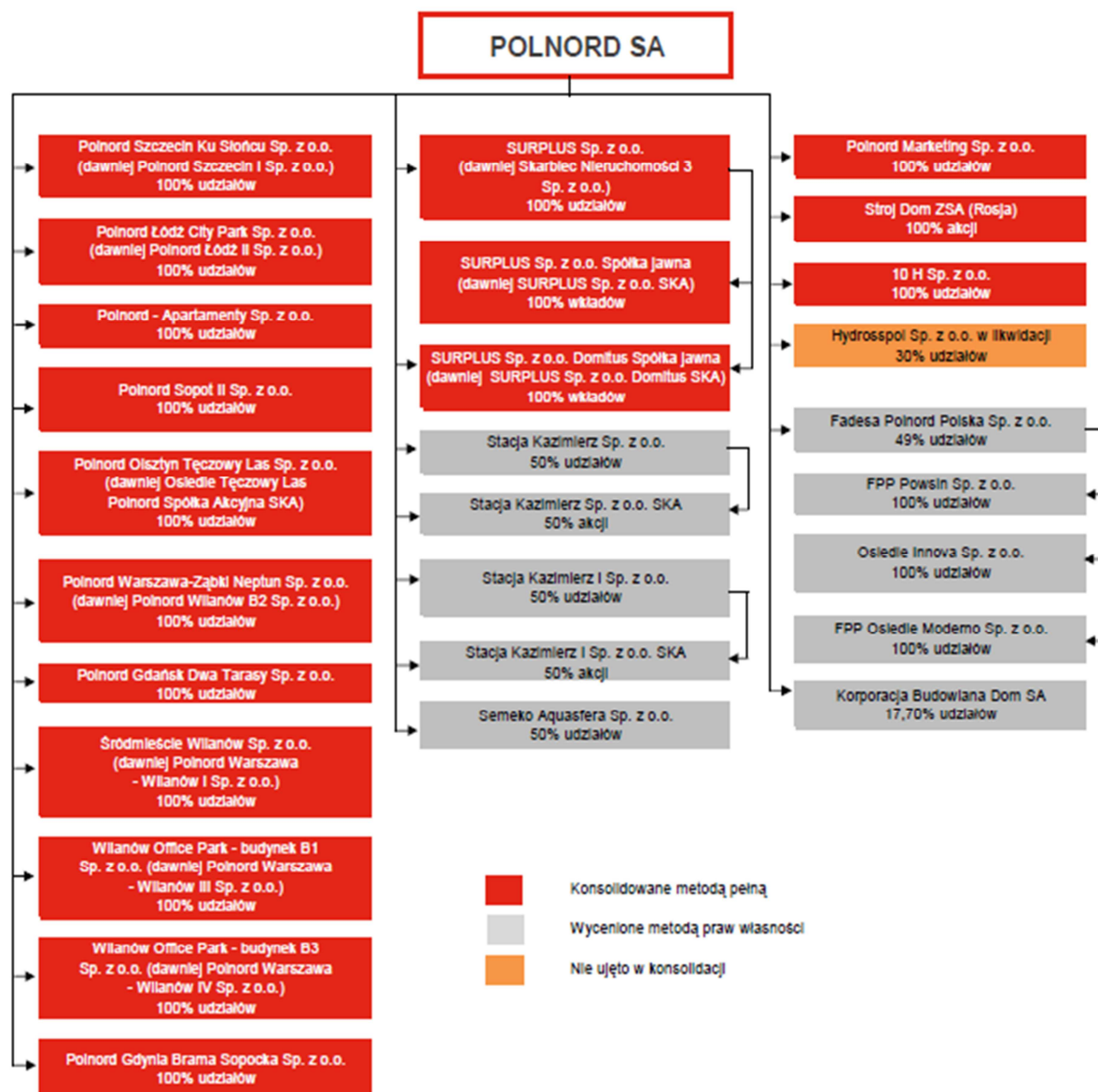
Czas trwania Spółki oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 30.06.2014 r. jest nieoznaczony.

Tabela 4. Podstawowe dane Spółki

Pełna nazwa (firma)	POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba	81-310 Gdynia, ul. Śląska 35/37
KRS	0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP	583-000-67-67
Numer Identyfikacji REGON	000742457
Zarejestrowany kapitał zakładowy	65.266.054 PLN (w pełni opłacony)
PKD	6810 Z - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Strona www	www.polnord.pl

Poniżej zaprezentowany został schemat powiązań organizacyjno-kapitałowych Polnord SA na dzień 30.06.2014 r.

Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA



Szczegółowy opis zasad sporządzania Skonsolidowanego sprawozdania został przedstawiony w [Skonsolidowanym Raporcie rocznym za 2013 rok w rozdziale VI, pkt. 5 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego](#).

Z uwagi na zmiany standardów rachunkowości, w tym w szczególności MSSF 11 w zakresie konsolidacji metodą proporcjonalną, z dniem 01.01.2014 r. Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z jej spółkami zależnymi („Fadesa”) konsolidowane są metodą praw własności co oznacza, iż nastąpiły zmiany prezentacyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

- w skonsolidowanym bilansie Fadesa została ujęta w pozycji - Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności zaś
- w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Fadesa została ujęta w pozycji - Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności.

Wskazanie skutków zmian w strukturze Grupy Kapitałowej, w tym w wyniku połączenia, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Spółki, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W I półroczu 2014 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno - kapitałowych:

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Surplus Sp. z o.o. SKA	<p><i>Przekształcenie spółki</i></p> <p>W dniu 16.01.2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Surplus Sp. z o.o. SKA podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia Surplus Sp. z o.o. SKA w spółkę jawną. Przekształcenie nastąpiło z dniem 29.01.2014 r. tj. z chwilą zarejestrowania przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego spółki jawnej powstałej w wyniku przekształcenia Surplus Sp. z o.o. SKA.</p>
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	<p><i>Rejestracja podwyższenia kapitału</i></p> <p>W dniu 20.01.2014 r. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenie kapitału zakładowego Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 1.050.000,00 zł, tj. o kwotę 1.000.000,00 zł poprzez utworzenie 10.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy, zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. z dnia 29.11.2013 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki.</p>
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	<p><i>Rejestracja podwyższenia kapitału</i></p> <p>W dniu 28.03.2014 r. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenie kapitału zakładowego Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z kwoty 16.600.000,00 zł, do kwoty 25.000.000,00 zł, tj. o 8.400.000,00 zł w drodze ustanowienia 168.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 8.400.000,00 zł, zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z dnia 20.03.2014 r.</p> <p>Nowo ustanowione udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki przysługiwały dotychczasowym wspólnikom w stosunku do ich dotychczasowych udziałów i nie wymagały objęcia.</p>
Surplus Sp. z o.o. Domitus SKA	<p><i>Przekształcenie spółki</i></p> <p>W dniu 11.04.2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Surplus Sp. z o.o. Domitus SKA podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia Surplus Sp. z o.o. Domitus SKA w spółkę jawną. Przekształcenie nastąpiło z dniem 13.05.2014 r., tj. z chwilą zarejestrowania przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego spółki jawnej powstałej w wyniku przekształcenia Surplus Sp. z o.o. Domitus SKA.</p>

Na dzień 30.06.2014 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Grupę w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

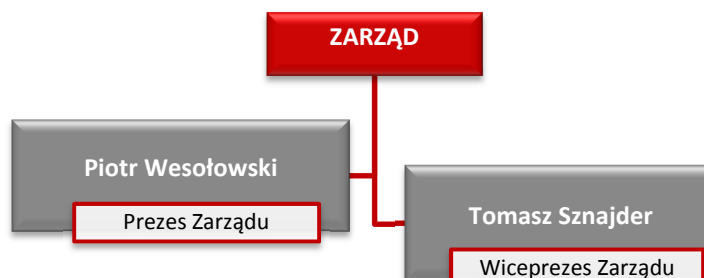
Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany:

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	<p><i>Rejestracja podwyższenia kapitału</i></p> <p>W dniu 03.07.2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Polnord Sopot II Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 25.173.500,00 zł do kwoty 25.273.500,00 zł, to jest o 100.000,00 zł poprzez utworzenie 1.000 nowych udziałów, każdy o wartości nominalnej po 100,00 zł, które zostały objęte w całości przez jedynego wspólnika tj. Polnord SA. W dniu 21.08.2014 r. podwyższenie kapitału Polnord Sopot II Sp. z o.o. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.</p>
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. S.K.A.	<p><i>Rejestracja podwyższenia kapitału</i></p> <p>W dniu 10.06.2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Stacja Kazimierz Sp. z o.o. S.K.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 10.133.000,00 zł, tj. o 10.083.000,00 zł, w drodze emisji 20.166 nowych akcji serii C o wartości nominalnej 500,00 zł. Nowe akcje serii C zostały objęte przez dotychczasowych wspólników po 50%. W dniu 10.07.2014 r. podwyższenie kapitału Stacji Kazimierz Sp. z o.o. S.K.A. zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.</p>
SPV 1 Sp. z o.o. w organizacji	<p><i>Rejestracja nowej spółki</i></p> <p>W dniu 04.08.2014 r. zawiązana została spółka SPV1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000 zł (100 udziałów po 50,00 zł każdy). Wszystkie udziały objął Polnord SA.</p>

8 Władze Spółki

Zarząd

Skład Zarządu Spółki na dzień 30.06.2014 r. przedstawiał się następująco:



Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki może liczyć od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. W dniu 30.06.2011 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Zarząd Spółki, na wspólną trzyletnią kadencję, która zakończyła się w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2013, tj. w dniu 14.05.2014 r. Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 14.05.2014 r. powołała na kolejną, trzyletnią kadencję, dotychczasowych członków Zarządu Spółki czyli Pana Piotra Wesołowskiego oraz Pana Tomasza Sznajdera.

Panu Piotrowi Wesołowskiemu została powierzona funkcja Prezesa Zarządu, zaś Panu Tomaszowi Sznajderowi powierzono funkcję Wiceprezesa Zarządu.

W okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Raportu nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Rada Nadzorcza

Na dzień 30.06.2014 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:



*Członek Rady Nadzorczej spełniający kryteria niezależności, wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 roku, dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) i o którym mowa w § 13 ust. 5 Statutu Spółki.

Charakterystyka Członków Rady Nadzorczej oraz Zarządu została przedstawiona w [Skonsolidowanym Raporcie rocznym za 2013 rok w rozdziale I, pkt. 7](#) Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA.

W I półroczu 2014 r. miały miejsce następujące zmiany:

Data	Opis zdarzenia	Imię i Nazwisko
29.01.2014 r.	<p><i>Odwołanie wszystkich członków Rady Nadzorczej</i></p> <p>Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki. W celu umożliwienia powołania Rady Nadzorczej Spółki, w trybie i na zasadach określonych w § 13 ust. 2 Statutu Spółki, NWZ Spółki dokonało zmian w składzie Rady Nadzorczej poprzez odwołanie:</p>	Piotr Chudzik, Maciej Grelowski, Marcin Dukaczewski, Artur Jędrzejewski, Piotr Nadolski, Andrzej Podgórski, Zygmunt Roman
29.01.2014 r.	<p><i>Powołanie 3 członków Rady Nadzorczej</i></p> <p>Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni, działając na podstawie § 13 ust. 2 lit. a) Statutu Spółki powołał:</p>	Andrzej Podgórski – jako Przewodniczący Rady Nadzorczej, Marcin Dukaczewski, Maciej Grelowski
29.01.2014 r.	<p><i>Powołanie 4 członków Rady Nadzorczej</i></p> <p>Pozostali obecni na NWZ akcjonariusze Spółki, z wyjątkiem spółki pod firmą PROKOM Investments SA z siedzibą w Gdyni oraz jej podmiotów powiązanych i działających z nią w porozumieniu, reprezentujący 25,89% ogólnej liczby głosów w Spółce działając na podstawie § 13 ust. 2 lit. b) Statutu Spółki – spośród 4 kandydatów zgłoszonych przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1% kapitału zakładowego Spółki powołali:</p>	Piotr Nadolski – jako Wiceprzewodniczący Rady, Piotr Chudzik, który spełnia kryteria niezależności, wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 roku, dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) i o którym mowa w § 13 ust. 5 Statutu Spółki, Artur Jędrzejewski oraz Zygmunt Roman.

Po dniu bilansowym skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Zestawienie stanu posiadania akcji Polnord SA lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Polnord SA

Tabela 5. Akcje Spółki posiadane przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 30.06.2014 r. oraz na dzień 29.08.2014 r.

Imię i Nazwisko	Funkcja	Liczba akcji [szt.]
Piotr Wesółowski	Prezes Zarządu	38.227
Tomasz Sznajder	Wiceprezes Zarządu	26.877
Marcin Dukaczewski	Członek Rady Nadzorczej	7.115

W I półroczu 2014 r. oraz w okresie do dnia opublikowania niniejszego Raportu nie wystąpiły zmiany w stanie posiadania akcji Spółki przez powyższe osoby zarządzające i nadzorujące.

9 Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki następujący akcjonariusze posiadali na dzień 30.06.2014 r. oraz na dzień 29.08.2014 r. akcje uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu:

Tabela 6. Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 30.06.2014 r. oraz na dzień 29.08.2014 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	% kapitału/głosów
Prokom Investments SA w Gdyni	6.879.803	13.759.606	21,08%
Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółka zależna od Prokom Investments SA)	1.508.492	3.016.984	4,62%
Pioneer Pekao Investment Management SA w Warszawie (wszyscy klienci PPIM)*	3.119.628	6.239.256	9,56%
SEB Asset Management SA	1.752.593	3.505.186	5,37%
Pozostali akcjonariusze łącznie	19.372.511	38.745.022	59,37%
łącznie	32.633.027	65.266.054	100,00%

*w tym, Pioneer Funduszu Inwestycyjnego Otwartego posiada 2.858.188 akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 2.858.188 głosów, co stanowi 8,76% w ogólnej liczbie głosów i w kapitale.

W I półroczu 2014 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Akcjonariatu Spółki:

Data zawiadomienia Spółki	Nazwa podmiotu zawiadamiającego	Treść zawiadomienia
23.01.2014 r.	SEB Asset Management SA	Wzrost zaangażowania do poziomu 5,37% całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. Powyższa zmiana została spowodowana nabyciem w dniu 21.01.2014 r. akcji Spółki. Po zmianie udziału, SEB Asset Management SA posiada 1.752.593 akcje w kapitale zakładowym Spółki, uprawniające do 1.752.593 głosów, co stanowi 5,37% w kapitale zakładowym Spółki i 5,37% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.
28.01.2014 r.	Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze - podmiot pośrednio zależny od Franklin Resources Inc.	Zmniejszenie udziału klientów i funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd. w ogólnej liczbie głosów w Spółce o ok. 2% oraz zmniejszenie udziału posiadanego przez Templeton Emerging Markets Investment Trust z siedzibą w Wielkiej Brytanii i zejście poniżej progu 10% w ogólnej liczbie głosów w Polnord. Powyższa zmiana została spowodowana zbyciem w dniu 21.01.2014 r. przez Templeton Emerging Markets Investment Trust 400.000 akcji Polnord. Po dokonaniu transakcji zbycia akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadali łącznie 2.893.477 akcji Spółki, z czego 2.893.477 akcji było w posiadaniu Templeton Emerging Markets Investment Trust, co stanowiło 8,87% w kapitale zakładowym i uprawniało do wykonywania 2.893.477 głosów, stanowiących 8,87% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

24.02.2014 r.	Templeton Asset Management Ltd. z siedzibą w Singapurze - podmiot pośrednio zależny od Franklin Resources Inc.	<p><i>Zmiana udziału klientów i funduszy zarządzanych przez Templeton Asset Management Ltd. w ogólnej liczbie głosów w Spółce i zejście poniżej progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord przez Templeton Emerging Markets Investment Trust z siedzibą w Wielkiej Brytanii.</i></p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana zbyciem w dniu 13.02.2014 r. przez Templeton Emerging Markets Investment Trust 139.911 akcji Polnord. Po dokonaniu transakcji zbycia akcji Spółki, klienci i fundusze zarządzani przez Templeton Asset Management Ltd. posiadają łącznie 1.492.920 akcji Spółki, z czego 1.492.920 akcji jest w posiadaniu Templeton Emerging Markets Investment Trust, co stanowi 4,57% w kapitale zakładowym i uprawnia do wykonywania 1.492.920 głosów, stanowiących 4,57% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p>
11.04.2014 r.	Prokom Investments SA	<p><i>Wzrost bezpośredniego zaangażowania do poziomu 21,08% oraz pośredniego zaangażowania do poziomu 25,70% całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.</i></p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana nabyciem, na podstawie dwóch umów cywilnoprawnych, zawartych w dniu 11.04.2014 r. z podmiotami trzecimi, łącznie 428.387 akcji Spółki.</p> <p>W rezultacie nabycia akcji Spółki, Prokom posiada:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bezpośrednio w kapitale zakładowym Spółki 6.879.803 akcje, uprawniające do 6.879.803 głosów, co stanowi 21,08% w kapitale zakładowym Spółki i 21,08% w ogólnej liczbie głosów oraz • pośrednio wraz z Osiedlem Wilanowskim łącznie 8.388.295 akcji Spółki, uprawniających do 8.388.295 głosów, co stanowi 25,70% w kapitale zakładowym Spółki i 25,70% w ogólnej liczbie głosów.

W dniu 04.06.2014 r. Spółka otrzymała od Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni („Prokom”) oświadczenie z dnia 03.06.2014 r. informujące, iż Prokom wraz ze swoim podmiotem zależnym tj. Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni zamierzają zbyć całe posiadane przez siebie pakiety akcji Polnord, stanowiące łącznie 25,70% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Powyższa decyzja została podjęta z uwzględnieniem:

- analiz możliwych opcji strategicznych dla Prokom, w związku z posiadaniem pakietem akcji Spółki oraz
- deklarowanego przez inwestorów branżowych oraz finansowych zainteresowania nabyciem posiadanego bezpośrednio i pośrednio przez Prokom pakietu akcji Spółki.

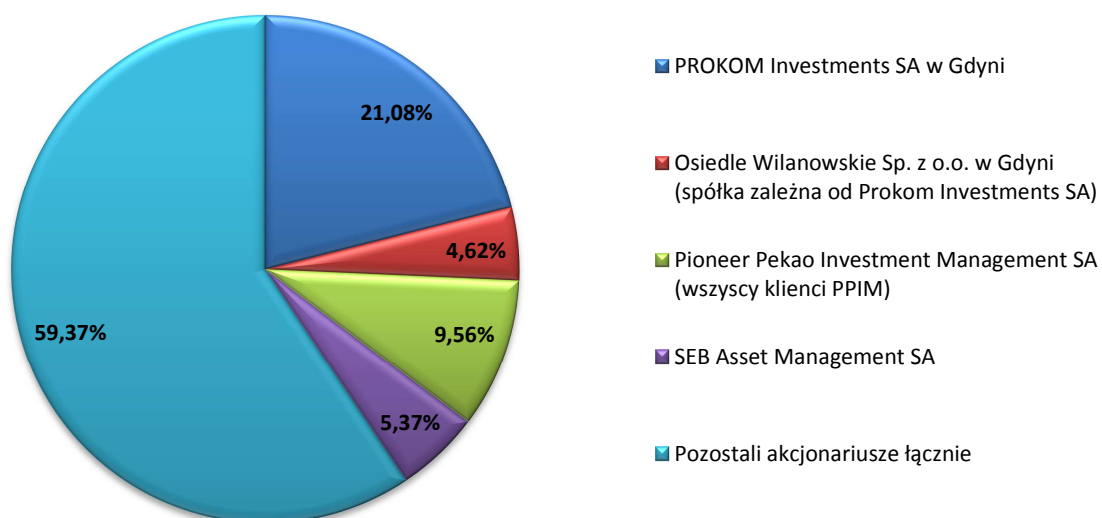
Doradcą finansowym Prokom, w powyższym procesie jest IPOPEMA Securities SA.

Prowadzony przez IPOPEMA Securities SA proces pozyskania dla Spółki nowego inwestora skoncentrowany jest w szczególności na inwestorach branżowych oraz wyspecjalizowanych w inwestowaniu w sektorze nieruchomości inwestorach finansowych, od których to grup inwestorów Prokom otrzymał potwierdzenie zainteresowania udziałem w potencjalnej transakcji nabycia całego posiadanego bezpośrednio i pośrednio przez Prokom pakietu akcji Polnord.

Ostateczna decyzja o sprzedaży akcji Polnord będzie uzależniona od możliwości uzyskania korzystnych warunków ekonomicznych transakcji.

Po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w składzie akcjonariatu Spółki.

Skład Akcjonariatu na dzień 29.08.2014 r.



II DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

1 PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU

W omawianym okresie, Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 62.174 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 82,3%, jest sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych.

Podział przychodów Grupy Kapitałowej wykazanych w Skonsolidowanym Rachunku Zysków i Strat wg ich źródeł, został zaprezentowany poniżej:

Tabela 7. Przychody Grupy Kapitałowej wg źródeł

Źródło przychodów	I półrocze 2014 r.		I półrocze 2013 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	51.160	82,3	57.085	89,3
Wynajem	7.924	12,8	5.612	8,8
Sprzedaż działek - grunty	2.261	3,6	-	-
Inne	829	1,3	1.244	1,9
Razem	62.174	100,0	63.941	100,0

*zgodnie z Polityką Rachunkowości przychody ze sprzedaży rozpoznawane są w momencie wydania lokalu klientom, kwota przychodów ze sprzedaży lokali nie jest zatem równoznaczna z wartością zawartych, w danym okresie sprawozdawczym, umów sprzedaży.

Głównym obszarem działalności Grupy Kapitałowej Polnord w I półroczu 2014 r. była Polska. Działalność Grupy na rynku krajowym prowadzona była głównie na terenie Warszawy, Trójmiasta, Szczecina, Łodzi, Olsztyna i Wrocławia.

2 DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ

2.1 INFORMACJA O LICZBIE SPRZEDANYCH LOKALI

Poniżej zaprezentowana została tabela przedstawiająca informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz ofertę Grupy na dzień 30.06.2014 r. W I półroczu 2014 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały (netto, na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych) 625 lokali.

Tabela 8. Sprzedaż i oferta na dzień 30.06.2014 r.

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 30.06.2014
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2013	w IH 2014	
Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA							
Warszawa							
Projekty oddane do użytkowania							
Śródmieście Wilanów (bud. A)	9 532	170	IVQ 2013	Śródmieście Wilanów	169	-1	2
Projekty w realizacji							
Śródmieście Wilanów (bud. C)	10 564	161	IIIQ 2014*	Śródmieście Wilanów	139	10	12
Śródmieście Wilanów (bud. D)	9 533	189	IIIQ 2015*	Śródmieście Wilanów	75	103	11
Neptun I	6 204	109	II/IIIQ 2015*	Polnord Ząbki Neptun	16	35	58
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.							
Śródmieście Wilanów (bud. F)	6 691	125	IIQ 2016*	Śródmieście Wilanów	-	46	79
Neptun II	5 623	105	IVQ 2015*	Polnord Ząbki Neptun	-	3	102
Trójmiasto							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Myśliwska I-II	13 715	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	225	9	8
2 Potoki I	7 475	162	IVQ 2012	Polnord Apartamenty	145	7	10
2 Potoki II	7 142	162	IVQ 2013	Polnord Apartamenty	70	45	47
2 Potoki III (bud. 1-3)	4 468	96	IVQ 2012	Polnord Apartamenty	17	3	76
2 Potoki III (bud. 4-5)	2 771	60	IIQ 2013	Polnord Apartamenty	-	2	58
Sopocka Rezydencja	9 672	162	IQ 2012	Polnord Sopot II	146	11	5
Projekty w realizacji							
Dwa Tarasy I	7 337	162	IVQ 2014*	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	28	76	58
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.							
Dwa Tarasy II	8 386	172	IVQ 2015*	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	-	-	172
Brama Sopocka I	3 647	54	IIQ 2015*	Polnord Gdynia Brama Sopocka	-	-	54
Olsztyn							
Projekty oddane do użytkowania							
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	4 590	91	IIIQ 2012	Polnord OTL	88	1	2
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	5 839	103	IVQ 2013	Polnord OTL	75	19	9
Projekty w realizacji							
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	6 965	149	IIIQ 2015*	Polnord OTL	3	21	125
Szczecin							
Projekty oddane do użytkowania							
Ku Słońcu I	12 203	222	IVQ 2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	191	13	18
Ku Słońcu II (bud. 2)	7 657	158	IVQ 2012	Polnord Szczecin Ku Słońcu	144	9	5
Projekty w realizacji							
Ku Słońcu II (bud. 1)	7 707	158	IVQ 2014*	Polnord Szczecin Ku Słońcu	25	42	91

Łódź

Projekt oddany do użytkowania							
City Park I-III	14 833	235	2009-2012	Polnord Łódź City Park	228	3	4
Projekt w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.							
City Park IV	10 965	209	IQ 2016*	Polnord Łódź City Park	-	4	205
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	99 897	1 863			1 498	121	244
Łącznie - projekty w realizacji	83 622	1 593			286	340	967
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2014 r.</i>	<i>35 312</i>	<i>665</i>			<i>-</i>	<i>53</i>	<i>612</i>
Łącznie Część I	183 519	3 456			1 784	461	1 211

Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA

Warszawa

Projekt oddany do użytkowania							
Ostoja Wilanów II-VII	117 918	1 470	2009-2013	Fadesa Polnord	1 383	49	38
Projekt w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.							
Ostoja Wilanów VIA (B4) (dawniej V)	9 272	137	IVQ 2015*	Fadesa Polnord	-	29	108
Stacja Kazimierz Etap I	9 416	184	IQ 2016*	Stacja Kazimierz	-	-	184

Trójmiasto

Projekt w realizacji

Aquasfera (Pacific)	11 114	215	IIQ 2015*	Semeko Aquasfera	76	37	102
---------------------	--------	-----	-----------	------------------	----	----	-----

Wrocław

Projekt oddany do użytkowania							
Osiedla Innova I-V	21 152	421	2012-2013	Osiedle Innova	413	7	1
Projekt w realizacji							
Osiedle Innova VI	3 215	56	IVQ 2014*	Osiedle Innova	23	10	23
Osiedle Innova VII	3 282	56	IVQ 2014*	Osiedle Innova	12	19	25
Projekt w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.							
Osiedle Moderno	7 243	158	IVQ 2015*	Osiedle Moderno	-	13	145

Łącznie - projekty oddane do użytkowania	139 070	1 891			1 796	56	39
Łącznie - projekty w realizacji	43 542	806			111	108	587
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2014 r.</i>	<i>25 931</i>	<i>479</i>			<i>-</i>	<i>42</i>	<i>437</i>
Łącznie Część II	182 612	2 697			1 907	164	626
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	238 966	3 754			3 294	177	283
Łącznie - projekty w realizacji	127 164	2 399			397	448	1 554
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2014 r.</i>	<i>61 243</i>	<i>1 144</i>			<i>-</i>	<i>95</i>	<i>1 049</i>
Łącznie Część I i II	366 131	6 153			3 691	625	1 837

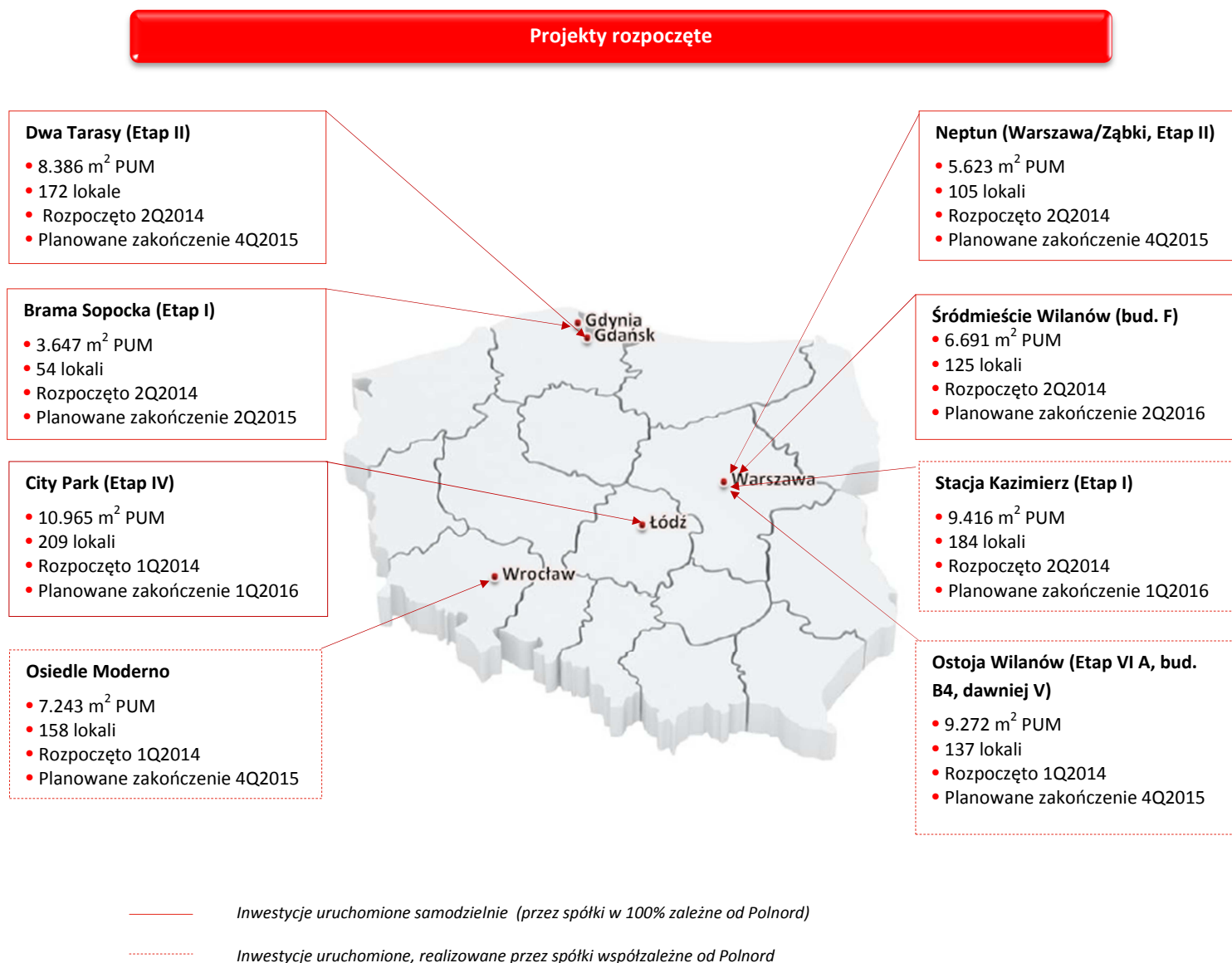
*planowany termin oddania projektu do użytkowania

Dane nieważone udziałem Polnord

2.2 PROJEKTY ROZPOCZĘTE

W I półroczu 2014 r. Grupa uruchomiła realizację ośmiu projektów, stanowiących głównie kolejne etapy już realizowanych projektów, w ramach których wybudowane zostaną 1.144 mieszkania w Warszawie, Wrocławiu, Trójmieście i Łodzi o łącznej powierzchni 61.243 m² (oznaczone kolorem zielonym w Tabeli nr 8).

Wieloetapowe projekty deweloperskie, które zostały rozpoczęte w I półroczu 2014 r. opisane zostały poniżej:

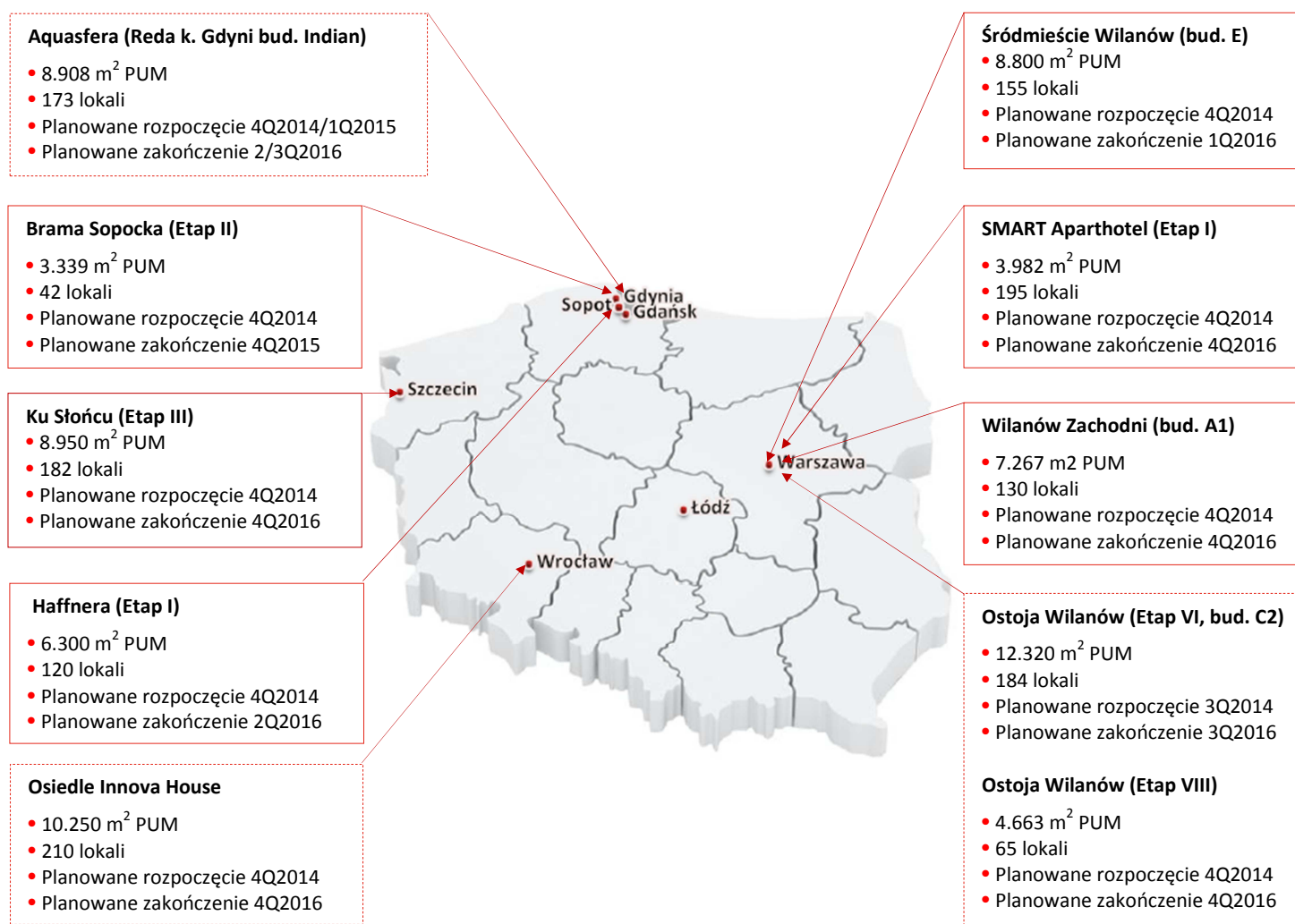


2.3 PROJEKTY PLANOWANE DO URUCHOMIENIA

W nadchodzących okresach Grupa planuje uruchomić jeszcze 10 inwestycji, z których 7 stanowi kolejne etapy już realizowanych projektów, pozostałe 3 to inwestycje rozpoczynane samodzielnie lub z partnerami. Nowe projekty będą realizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Wrocławiu, Trójmieście i Szczecinie. Projekty planowane do uruchomienia stwarzają potencjał do rozszerzenia oferty o 1.456 lokali o łącznej powierzchni PUM 74.779 tys. m².

Wieloetapowe projekty deweloperskie, których rozpoczęcie planowane jest do końca 2014 r. opisane zostały poniżej:

Projekty planowane do uruchomienia



———— Inwestycje planowane do uruchomienia samodzielnie (przez spółki w 100% zależne od Polnord)

..... Inwestycje planowane do uruchomienia, realizowane przez spółki współzależne od Polnord

2.4 ZAKUP GRUNTÓW

W omawianym okresie Polnord nabył grunty o łącznej wartości 12.606 tys. zł, z tego głównie:

- działkę o powierzchni 1.960 m² położoną w Warszawie na Woli przy ul. Pereca za kwotę 8.820 tys. zł. W dniu 19.08.2014 r. Spółka zawarła warunkową umowę sprzedaży przedmiotowej działki.
- działkę o powierzchni 3.510 m² położoną w Kowalach gmina Kolbudy na terenie zabudowy usługowej z dopuszczalną zabudową mieszkaniową wielorodzinną, za kwotę 1.766 tys. zł. Na przedmiotowej działce, łącznie z już posiadanym w tej lokalizacji gruntem, możliwe jest wybudowanie ponad 12.000 m² PUM, co przekłada się na blisko 300 mieszkań.
- dwie działki o łącznej powierzchni 22.600 m² położone w Gniewinie za kwotę 1.800 tys. zł. Jedna z działek położona jest na obszarze stanowiącym teren zabudowy mieszkaniowej, która daje możliwość wybudowania ok. 5.000 m² PUM. Druga zaś zlokalizowana jest na obszarze stanowiącym tereny funkcji komercyjnych wraz z zapleczem administracyjno-technicznym i socjalnym.

2.5 ZESTAWIENIE ZAPASÓW I NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

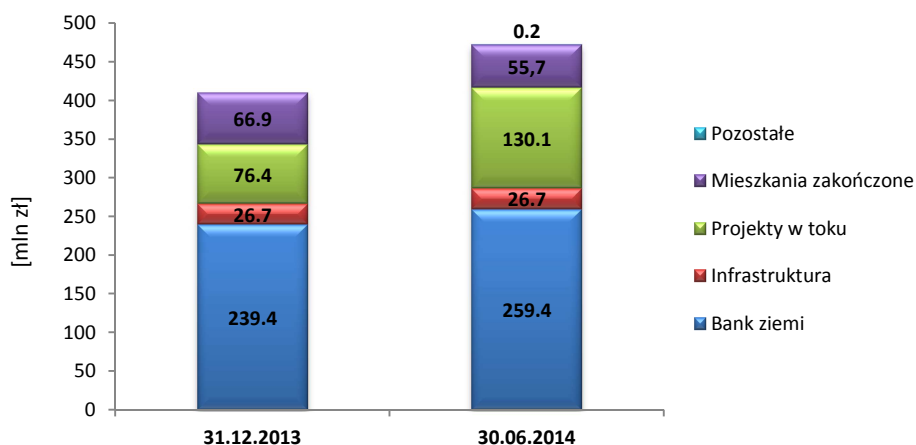
Poniżej zaprezentowane zostały wykresy przedstawiające aktualne zestawienie zapasów oraz nieruchomości inwestycyjnych wraz z rozbiem banku ziemi kwalifikowanego jako zapasy oraz nieruchomości inwestycyjne.

Z uwagi na zmiany standardów rachunkowości, skutkujące zmianą metody konsolidacji z dniem 01.01.2014 r., dane na dzień 31.12.2013 r. zostały sprowadzone do porównywalności z danymi I półrocza 2014 r., co oznacza, że przekształcone dane na 31.12.2013 r. nie uwzględniają proporcjonalnego ujmowania aktywów i zobowiązań jednostek współkontrolowanych w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej (Bilans).

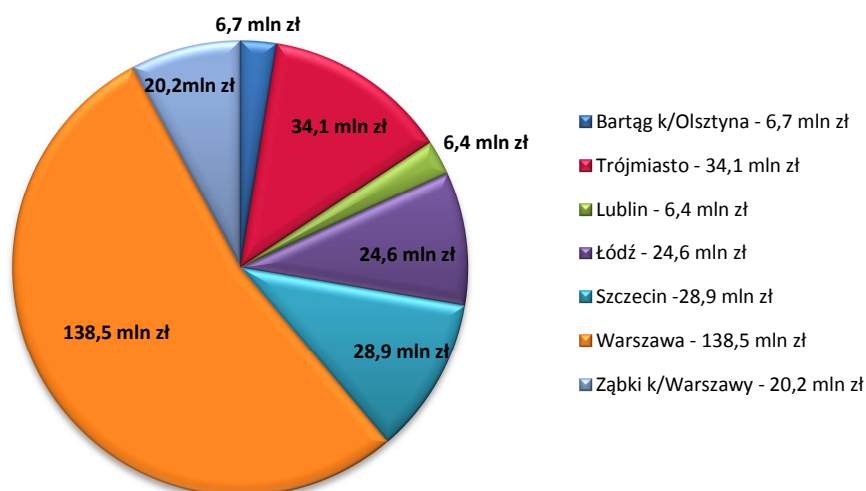
Zapasy

Na dzień 30.06.2014 wartość zapasów wynosiła 472,2 mln zł. W stosunku do stanu na dzień 31.12.2013 r. ich wartość wzrosła o blisko 62,6 mln zł. Zmiana wartości zapasów wynika głównie zarówno ze zmiany kwalifikacji gruntu, jak i wydań lokali. W I półroczu 2014 r. spółka celowa nabyła od Polnord SA działkę nr 2/101, położoną w Warszawie, na której realizowany będzie projekt Smart Aparthotel. Z uwagi na planowane rozpoczęcie projektu w najbliższym czasie, kwalifikacja działki została zmieniona z nieruchomości inwestycyjnych na zapas. Zdarzenie to w Sprawozdaniu finansowym odzwierciedlone zostało kwotą 53 mln zł. W banku ziemi, wynoszącym 259,4 mln zł, wchodzącym w skład zapasów, największą pozycją są grunty położone w Warszawie – stanowią one ponad 53% łącznej wartości gruntów zaliczanych do zapasów.

Struktura zapasów



Zapasy – bank ziemi (grunty) na 30.06.2014 r.



Najistotniejszą pozycją banku ziemi są grunty położone w Warszawie o wartości ok. 60 mln zł przeznaczone pod inwestycję Śródmieście Wilanów, zarówno pod etapy realizowane, jak i planowane do realizacji. Posiadany zapas gruntu na terenie Wilanowa pozwoli na wybudowanie, nie wliczając rozpoczętego w I półroczu 2014 r. bud. F realizowanego w ramach projektu Śródmieście Wilanów, kolejnych ok. 8.800 m² powierzchni użytkowej (budynek E).

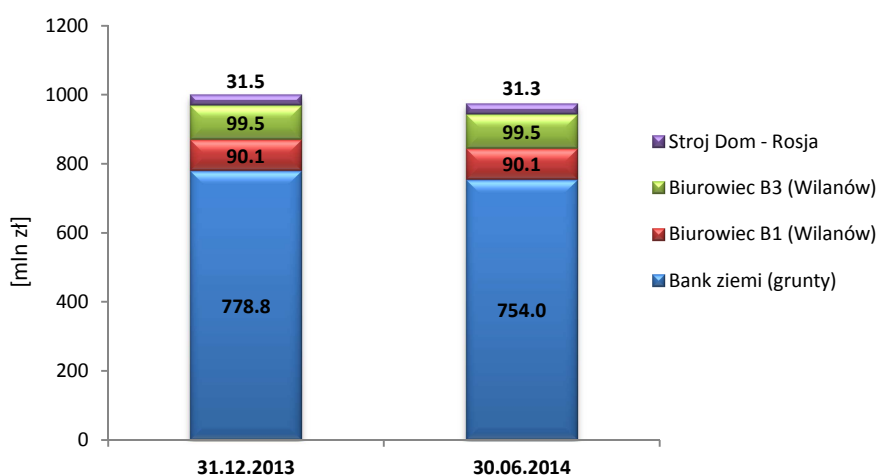
Część zapasów Grupy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów otrzymanych przez spółki Grupy na sfinansowanie projektów deweloperskich oraz obligacji. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień 30.06.2014 r. wyniosła 249,9 mln zł, zaś na dzień 31.12.2013 r. (sprowadzone do porównywalności) wyniosła 214,9 mln zł.

Nieruchomości inwestycyjne

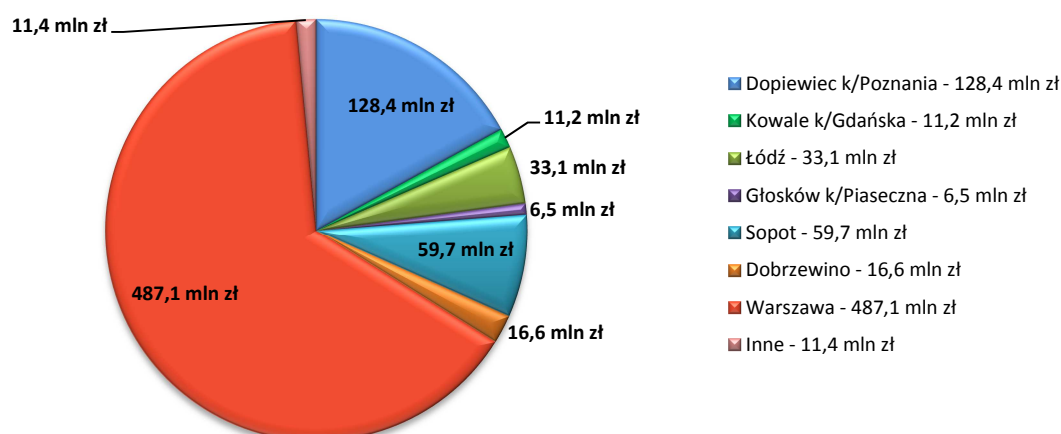
Na dzień 30.06.2014 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 974,9 mln zł i była o 25 mln zł niższa niż na koniec 2013 r. Zmniejszenie to wynika w głównej mierze ze zmiany kwalifikacji sprzedanej działki nr 2/101 o wartości 53 mln zł, opisaney przy omówieniu zapasów, z drugiej strony w I półroczu 2014 roku dokonano zakupu nieruchomości inwestycyjnych na kwotę 17,1 mln zł oraz nastąpiło przeszacowanie wartości jednej z działek położonej w Warszawie o 11,1 mln zł.

Część nieruchomości inwestycyjnych Grupy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów otrzymanych przez spółki Grupy na sfinansowanie projektów deweloperskich oraz obligacji. Wartość bilansowa nieruchomości obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień 30.06.2014 r. wyniosła 919,5 mln zł, a dla porównania na dzień 31.12.2013 r. (sprowadzona do porównywalności) wynosiła 859,2 mln zł.

Struktura nieruchomości inwestycyjnych



Nieruchomości inwestycyjne bank ziemi (grunty) na 30.06.2014 r.



Poniżej zaprezentowano szczegóły dotyczące działek o największej wartości wraz z ich planowym przeznaczeniem.

Tabela 9. Zestawienie działek o największej wartości położonych w Wilanowie

Lokalizacja	Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Wartość w sprawozdaniu [tys. zł]	Plany inwestycyjne
Warszawa Wilanów*	2/70	93.581	147.671	Teren przylegający do planowanej południowej obwodnicy Warszawy S2. Działka o przeznaczeniu usługowo - mieszkaniowym. Możliwość zabudowy ok. 95,6 tys. m ² powierzchni użytkowej. Spółka nie przewiduje realizacji inwestycji na tej działce w perspektywie najbliższych 3 lat.
Warszawa Wilanów*	2/48	72.421	88.933	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową oraz obiekty pożytku publicznego, a także obiekty sportowe i rekreacyjne. Spółka nie przewiduje realizacji inwestycji na tej działce w perspektywie najbliższych 3 lat. Spółka przewiduje wystąpienie o zmianę planu zagospodarowania tej nieruchomości.
Warszawa Wilanów*	2/96 2/228	30.899	53.263	Działki stanowią kompleks położony w okolicy planowanej południowej obwodnicy Warszawy S2. W 2014 r. planowane jest zaprojektowanie osiedla mieszkaniowego o łącznej powierzchni użytkowej około 30 tys. m ² .
Warszawa Wilanów*	9/1 9/2 9/3 (9 przed podziałem)	21.627	38.410	Działka położona jest w sąsiedztwie działek 2/96 i 2/228. Na tym obszarze planowane jest zaprojektowanie osiedla mieszkaniowego o powierzchni użytkowej około 20 tys. m ² . Podpisana została umowa na prace projektowe.
Warszawa Wilanów*	2/241 2/242 2/243 2/239 2/240 (2/115, 2/97 przed podziałem)	23.211	27.842	Spółka podpisała umowę przedwstępną w sprawie sprzedaży przedmiotowego terenu.
łącznie		241.739	356.119	

*Wymienione działki w Wilanowie stanowią 73% wartości gruntów zlokalizowanych w Warszawie, kwalifikowanych jako nieruchomości inwestycyjne. Większości tych działek położona jest w południowej części Miasteczka Wilanów poniżej ulic Płaskowickiej Bis i Alei Rzeczypospolitej. Tereny te są dobrze skomunikowane z centrum miasta, posiadają pełne zaplecze techniczne oraz infrastrukturalne. W sąsiedztwie istnieje także pełna infrastruktura społeczna, oświatowa i medyczna. Na pobliskich terenach planowana jest także budowa dużego centrum handlowego.



Tabela 10. Zestawienie działek o największej wartości położonych w pozostałych lokalizacjach

Lokalizacja	Nr działki	Powierzchnia [m ²]	Wartość w sprawozdaniu [tys. zł]	Plany inwestycyjne
Dopiewiec k/Poznań	188/1 184/6 184/7 184/8	497.447	128.395	Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego postanowieniami, chłonność terenu wynosi ponad 346 tys. m ² , jednak Spółka planuje realizację zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej ok. 173 tys. m ² oraz 34 tys. m ² powierzchni usługowej, tak aby zachować naturalne walory krajobrazowe charakteryzujące teren. Podpisany został List Intencyjny ze spółką Nickel Development Sp. z o.o. Trwają negocjacje dotyczące umowy inwestycyjnej z Nickel Development Sp. z o.o.
Sopot	38	28.047	59.666	Szacowana chłonność terenu zakłada możliwość realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych o ok. 7 tys. m ² powierzchni mieszkalnej, budynków typu apartotel o powierzchni ok. 5,7 tys. m ² , budynku biurowego o powierzchni ok. 7,9 tys. m ² oraz budynku hotelowego na 140-150 pokoi. Spółka zakłada uzyskanie pozwolenia na budowę dla zabudowy mieszkaniowej o pow. użytkowej ok. 8 tys. m ² jeszcze w 2014 r. W czerwcu 2014r. podpisana została umowa na prace projektowe.
Łódź	568/30 568/32 568/33	19.474	40.042	Możliwa realizacja zabudowy wielorodzinnej o powierzchni mieszkalnej ok. 44 tys. m ² z usługami w parterach o powierzchni usługowej ok. 2,5 tys. m ² .
Dobrzewino	224/6 224/8	145.194	16.624	Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego postanowieniami teren można podzielić na ok. 150 działek o powierzchni ok. 1000 m ² , na których możliwa jest realizacja domów czterolokalowych.
Kowale k/Gdańska	109/54	40.672	9.477	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową o powierzchni ok. 8,5 tys. m ² oraz obiekty usługowe o powierzchni ok. 3,3 tys. m ² . Spółka nie przewiduje realizacji inwestycji na tej działce w perspektywie najbliższych 3 lat.
Warszawa Wola	94	1.960	19.888	Polnord zawarł warunkową umowę sprzedaży.
Głusków k/Piaseczna	18/3-18/18 (18/2-18/14 przed podziałem)	42.468	6.511	Na przedmiotowej działce możliwa jest realizacja 30 domów jednorodzinnych. Dla planowanych 11 domów uzyskano decyzje o warunkach zabudowy. Dla pozostałych domów uruchomiono procedurę uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.
łącznie		775.262	280.603	

3 PROJEKTY DEWELPERSKIE UWZGLĘDNIONE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

W tabeli 11 przedstawione zostały projekty deweloperskie uwzględnione w wyniku finansowym Grupy za I półrocze 2014 r.

W okresie od 01.01.2014 r. do 30.06.2014 r. Grupa wydała Klientom w Polsce 470 lokali.

Tabela 11. Wynik finansowy w podziale na projekty za I półrocze 2014 r.

IH 2014						
Projekt	Lokale przekazane klientom		Przychody		Zysk brutto ze sprzedaży	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[w tys. zł]	Udział %	[w tys. zł]	Rentowność brutto
Część I - projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA						
Warszawa						
Śródmieście Wilanów (bud. A)	29	1 861	12 853	25%	1 950	15%
Trójmiasto						
Apartamenty Albatros	1	139	420	1%	8	2%
Ostoja Myśliwska I	4	433	2 184	4%	566	26%
Ostoja Myśliwska II	13	956	4 201	8%	792	19%
2 Potoki I	4	203	720	1%	88	12%
2 Potoki II	32	1 550	6 067	12%	836	14%
2 Potoki III (bud. 1-3)	1	49	178	0%	15	8%
Sopocka Rezydencja	14	993	8 467	17%	155	2%
Olsztyn						
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	2	97	404	1%	115	28%
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	30	1 672	6 883	13%	925	13%
Szczecin						
Ku Słońcu I	11	740	3 325	7%	24	1%
Ku Słońcu II (bud. 2)	13	624	2 950	6%	199	7%
Łódź						
City Park I	1	282	1 170	2%	0	0%
City Park II	2	224	1 058	2%	57	5%
City Park III	1	54	238	1%	5	2%
Łącznie Część I	158	9 876	51 118	100%	5 735	11%
Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA						
Warszawa						
Ostoja Wilanów II-VII	255	15 567	115 656	89%	25 113	22%
Wrocław						
Osiedle Innova I-VII	26	1 309	7 392	6%	2 083	28%
Trójmiasto						
Aquasfera	31	1 354	6 740	5%	1 577	23%
Łącznie Część II	312	18 230	129 788	100%	28 773	22%
ŁĄCZNIE Część I i II	470	28 106	180 906	100%	34 508	19%

Dane nieważone udziałem Polnord

III INFORMACJE FINANSOWE

1 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013 <i>dane przekształcone</i>
Przychody ze sprzedaży	62 174	63 941
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	53 421	57 085
od jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży usług	829	1 244
od jednostek powiązanych	365	3
Przychody z wynajmu	7 924	5 612
od jednostek powiązanych	48	1
Koszt własny sprzedaży	(48 550)	(56 984)
Odpis aktualizujący zapasy		
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	13 624	6 957
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	10 883	27 415
Koszty sprzedaży	(3 202)	(3 789)
Koszty ogólnego zarządu	(11 228)	(10 291)
Pozostałe przychody operacyjne	2 958	678
Pozostałe koszty operacyjne	(2 189)	(7 346)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	10 846	13 624
Przychody finansowe	2 126	7 385
Koszty finansowe	(13 973)	(27 511)
Wynik ze zbycia / okazijnego nabycia jednostki zależnej		
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	5 443	(14 136)
Zysk (strata) brutto	4 442	(20 638)
Podatek dochodowy	1 105	142
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 547	(20 496)
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	(1 555)	(1 457)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	3 992	(21 953)

2 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013
		<i>dane przekształcone</i>
AKTYWA		
Aktywa trwałe	1 143 549	1 157 541
Rzeczowe aktywa trwałe	1 460	2 191
Nieruchomości inwestycyjne	974 914	999 945
Wartości niematerialne	544	581
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	52 040	41 829
Aktywa finansowe	533	127
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	10 481	9 001
Należności długoterminowe	103 556	103 846
Wartość firmy	21	21
Pozostałe aktywa trwałe		
Aktywa obrotowe	674 243	607 872
Zapasy	472 158	409 511
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	42 097	51 930
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	94 632	100 404
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	4 682	8 086
Należności z tytułu podatku dochodowego	449	11
Rozliczenia międzyokresowe	4 737	3 659
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55 488	34 271
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	10 001	10 001
SUMA AKTYWÓW	1 827 793	1 775 414

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
PASYWA		
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 085 579	1 081 933
Kapitał podstawowy	65 266	65 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 059 755	1 059 755
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(2 007)	(1 660)
Pozostałe kapitały rezerwowe	300 129	274 300
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(337 565)	(315 728)
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych		
Kapitał własny ogółem	1 085 579	1 081 933
Zobowiązania długoterminowe	467 722	429 399
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	463 648	424 833
Rezerwy	478	153
Pozostałe zobowiązania	3 596	4 410
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Rozliczenia międzyokresowe		3
Zobowiązania krótkoterminowe	274 492	264 082
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	25 152	33 504
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	34 972	66 486
Krótkoterminowe kredyty odnawialne		
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	51 410	41 791
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	1 462	5 348
Rozliczenia międzyokresowe	1 638	1 976
Otrzymane zaliczki	98 542	49 512
Rezerwy	61 316	65 465
Zobowiązania razem	742 214	693 481
SUMA PASYWÓW	1 827 793	1 775 414

3 KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

W I półroczu 2014 r. Grupa Kapitałowa Polnord wypracowała zysk netto w wysokości 3.992 tys. zł oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 62.174 tys. zł. Najistotniejszą pozycję przychodów stanowią Przychody ze sprzedaży towarów i produktów w kwocie 53.421 tys. zł wygenerowane głównie na wydanych 158 lokalach wybudowanych w ramach projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Olsztynie, Szczecinie i Łodzi. Rentowność brutto ze sprzedaży w analizowanym okresie osiągnęła poziom 22%, natomiast w tym samym okresie roku ubiegłego wynosiła blisko 11%. Działalność deweloperska Grupy odzwierciedlona została również w pozycji - Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności, na którą wpływ miało m. in. wydanie 312 mieszkań wybudowanych w ramach projektów zrealizowanych przez spółki współkontrolowane (Fadesa, Semeko Aquasfera Sp. z o.o.), a z uwagi na zmianę zasad konsolidacji niewykazanych w przychodach ze sprzedaży.

Począwszy od 2014 roku, z uwagi na zmiany standardów rachunkowości, Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z jej spółkami zależnymi („Fadesa”) konsolidowane są metodą praw własności co oznacza, iż nastąpiły zmiany prezentacyjne w Skonsolidowanym sprawozdaniu. W skonsolidowanym rachunku zysków i strat wynik Fadesa za bieżący okres został ujęty w jednej pozycji - Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności, zamiast dotychczasowego proporcjonalnego ujmowania przychodów i kosztów. Ponadto konsolidacją metodą praw własności została objęta również spółka Korporacja Budowlana Dom SA. W celu zapewnienia porównywalności, dane za analogiczny okres roku ubiegłego zostały odpowiednio przekształcone.

Ponieważ zgodnie z MSR 18 przychód i koszt z działalności deweloperskiej w rachunku zysków i strat rozpoznawane są w momencie wydania lokali nabywcom, wynik brutto ze sprzedaży nie odzwierciedla działań sprzedażowych prowadzonych w danym okresie (umowa sprzedaży lokalu może być zawarta znacznie wcześniej niż ma miejsce wydanie lokalu, tj. na każdym etapie realizacji inwestycji, a nie tylko po jej zakończeniu). W związku z powyższym, oczekiwany wynik działań sprzedażowych (spółek w 100% zależnych oraz współkontrolowanych) w I półroczu 2014 r. został przedstawiony w tabeli 1 w rozdziale I, pkt. 4 Sprawozdania Zarządu.

Aktualizacja wyceny jednej z działek położonych w Warszawie ma istotny wpływ na wysokość kwoty wykazanej w pozycji Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych wynoszącej 10.883 tys. zł. Przedmiotowa aktualizacja została dokonana z uwagi na zawartą warunkową umowę sprzedaży działki nr 94 o powierzchni 1.960 m² położonej w Warszawie przy ul. Perca, opiewającą na kwotę netto 20,5 mln zł. Spółka nieruchomości tę nabyła za 8,8 mln zł w II kwartale 2014 r. Wpływ środków ze sprzedaży nastąpi do końca września 2014 r. – szczegóły zostały przedstawione w [raporcie bieżącym 38/2014 z 20.08.2014 r.](#)

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu w I półroczu 2014 r. wyniosły 14.430 tys. zł i ukształtowały się na poziomie zbliżonym do analogicznego okresu ubiegłego roku. Pomimo dość wysokiego poziomu poniesionych kosztów w 2Q2014, Zarząd podtrzymuje szacunki co do ich wysokości na koniec 2014 r. - Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu nie powinny przekroczyć 28 mln zł.

Pozostałe przychody operacyjne w analizowanym okresie zamknęły się kwotą 2.958 tys. zł, z czego 1.444 tys. zł stanowi naliczona spółce Henpol Sp. z o.o. kara w wartości netto, za nieterminowe wykonanie prac budowlanych na zakończonym projekcie w Wilanowie. Ponadto na wysokość pozostałych przychodów operacyjnych wpływ miało rozwiązanie rezerwy na zobowiązania wobec podwykonawców w wysokości 924 tys. zł, w związku z korzystnym rozstrzygnięciem sporów sądowych.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły 2.189 tys. zł. Stanowią je głównie utworzone rezerwy na zobowiązania Grupy.

Na przychody finansowe w kwocie 2.126 tys. zł składają się przede wszystkim naliczone odsetki od pożyczek udzielonych spółkom konsolidowanym metodą praw własności, czyli głównie spółce Fadesa (1.549 tys. zł).

Koszty finansowe w omawianym okresie wyniosły 13.973 tys. zł, z czego 12.950 tys. zł stanowią odsetki od kredytów bankowych i obligacji.

Istotny wpływ na zysk netto Grupy miała pozycja Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności wykazująca kwotę 5.443 tys. zł.

Realizacja nowych projektów oraz kontynuacja już istniejących wraz z działaniami mającymi na celu dalszą optymalizację kosztów działalności Grupy Polnord, w sposób pozytywny oddziaływać będą na wyniki prowadzonej działalności w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Zwracamy uwagę na dokonane korekty szczegółowo zaprezentowane w części B Raportu - Skonsolidowane sprawozdanie w rozdziale VI, w punkcie 6.

4 RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2014 rok nie była publikowana.

5 CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

W I półroczu 2014 r. w Grupie Kapitałowej Polnord nie wystąpiły czynniki i zdarzenia, w szczególności o charakterze nietypowym, które mogłyby istotnie wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe.

6 OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD

Z uwagi na rozliczanie projektów deweloperskich metodą zakończonego kontraktu zgodnie z MSR 18, Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali dopiero po wydaniu tych lokali klientom, co zawsze następuje po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania, tj. po zakończeniu budowy. Terminy oddawania poszczególnych projektów mieszkaniowych do użytkowania wynikają z cyklu budowy, którego zakończenie zazwyczaj przypada na drugą połowę roku.

IV POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1 INNE ISTOTNE WYDARZENIA W I PÓŁROCZU 2014 R.

Umowy zawarte pomiędzy Grupą Kapitałową Polnord a Korporacją Budowlaną Dom Sp. z o.o. na realizację projektów mieszkaniowych

W wyniku zawarcia w dniu 24.01.2014 r. umowy pomiędzy spółką Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. (spółką w 100% zależną od Polnord) a Korporacją Budowlaną Dom Sp. z o.o. („KB Dom”), suma wartości umów zawartych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Polnord SA a KB Dom, w okresie ostatnich 12 miesięcy wyniosła łącznie 134 mln zł i przekroczyła wartość 10% kapitałów własnych Polnord. Przedmiotem zawartych umów jest świadczenie usług w zakresie realizacji projektów mieszkaniowych zlokalizowanych na terenie Trójmiasta, Olsztyna i Warszawy.

Więcej informacji zostało przedstawionych w [raporcie bieżącym nr 10/2014 z dnia 24.01.2014 r.](#)

Zawarcie umowy kredytowej

W dniu 03.04.2014 r. Spółka zawarła umowę kredytu inwestycyjnego z Getin Noble Bank SA z siedzibą w Warszawie do kwoty 37 mln zł, z ostatecznym terminem spłaty przypadającym w dniu 20.12.2016 r.

Kredyt przeznaczony jest na sfinansowanie całkowitej spłaty zadłużenia Polnord wobec DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main Spółka Akcyjna Oddział w Polsce, dawniej: DZ BANK POLSKA SA, wynikającego z umowy kredytowej, o której Spółka informowała w [raporcie bieżącym nr 14/2012 w dniu 20.06.2012 r.](#)

Więcej informacji zostało przedstawionych w [raporcie bieżącym nr 21/2014 z dnia 03.04.2014 r.](#)

W dniu 28.05.2014 r. Spółka uruchomiła środki z kredytu inwestycyjnego w Getin Noble Bank SA w wysokości 37 mln zł i spłaciła w całości kredyt wobec DZ BANK AG.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki

W dniu 14.05.2014 r. odbyło się ZWZ Spółki, które podjęło uchwały w następujących sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2013 oraz sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2013,
- udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za rok 2013,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2013,
- podziału zysku za rok 2013.

Więcej informacji zostało przedstawionych w [raporcie bieżącym nr 27/2014 z dnia 14.05.2014 r.](#)

2 EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emisje akcji

W I półroczu 2014 r. Spółka nie wyemitowała żadnych akcji.

Emisje obligacji

W I półroczu 2014 r. Polnord wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 83,4 mln zł:

Tabela 12. Obligacje wyemitowane przez Spółkę w I półroczu 2014 r.

Emisje obligacji w I półroczu 2014 r.			
Data Emisji	Data zapadalności	Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji
11.02.2014	11.02.2017	50.000	Noble Securities SA
12.06.2014	10.06.2016	13.450	mBank SA
12.06.2014	12.06.2017	19.950	mBank SA
Łącznie		83.400	

Wykup obligacji

W I półroczu 2014 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 26,5 mln zł.

Tabela 13. Obligacje wykupione/odkupione w I półroczu 2014 r.

Wykup obligacji w I półroczu 2014 r.			
Data wykupu	Data zapadalności	Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji
12.02.2014*	13.05.2016	10.000	SGB Bank SA
17.02.2014*	31.03.2014	13.570	DM IDM SA
31.03.2014	31.03.2014	2.946	DM IDM SA
Łącznie		26.516	

*częściowy odkup

3 ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Na dzień 30.06.2014 r. stan zobowiązań Grupy:

- z tytułu wyemitowanych obligacji wraz z harmonogramem spłat przedstawiał się następująco:

Tabela 14. Zadłużenie Grupy z tytułu wyemitowanych obligacji [w mln zł]

Data emisji	Oferujący	Zadłużenie na 31.12.2013 r.	Wykup/emisja w IH 2014 r.	Zadłużenie nominalne na 30.06.2014 r.	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna) [mln zł]				Termin wykupu
		wartość nominalna [mln zł]			I IH 2014	2015	2016	2017	
29.03.2012	DM IDM	16,5	-16,5	0,0					31.03.2014
28.06.2012	mBank	30,0		30,0		30,0			26.06.2015
12.07.2012	mBank	10,0		10,0		10,0			26.06.2015
20.08.2012	SGB Bank	60,0		60,0			60,0		20.08.2016
05.09.2012	mBank	10,0		10,0		10,0			26.06.2015
21.09.2012	SGB Bank	8,5		8,5			8,5		21.09.2016
26.09.2012	mBank	39,5	-3,0*	36,5		36,5			28.09.2015
24.10.2012	DM Banku BPS	24,0		24,0		24,0			24.10.2015
16.01.2013	DM Banku BPS	19,0		19,0			19,0		16.01.2016
18.01.2013	DM Banku BPS	20,0		20,0			20,0		18.01.2016
22.01.2013	DM Banku BPS	26,5		26,5			26,5		22.01.2016
13.05.2013	SGB Bank	46,0	-10,0	36,0			36,0		13.05.2016
11.02.2014	Noble	0,0	50,0	50,0				50,0	11.02.2017
12.06.2014	mBank	0,0	13,5	13,5			13,5		10.06.2016
12.06.2014	mBank	0,0	20,0	20,0				20,0	12.06.2017
		310,0	53,9	363,9**	0,0	110,5	183,5	70,0	

*nabycie przez Surplus Sp. z o.o. Domitus Spółka jawna obligacji Polnord o łącznej wartości nominalnej 3 mln zł

**kwota nie uwzględnia naliczonych odsetek od obligacji, które wynoszą (+4,4 mln zł oraz kosztów dotyczących prowizji rozliczanych w czasie (-5,5 mln zł))

Zadłużenie bilansowe Grupy z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 30.06.2014 r. (zawierające kapitał + odsetki – koszty dotyczące prowizji) wyniosło 362,8 mln zł.

- z tytułu zaciągniętych kredytów (bez odsetek) wraz z harmonogramem spłat przedstawiał się następująco:

Tabela 15. Zestawienie kredytów Grupy Kapitałowej Polnord SA [w mln zł]

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit [mln zł]	Zadłużenie na 30.06.2014 r. bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia) [mln zł]					Ostateczny termin spłaty
					3Q2014	4Q2014	1Q2015	2Q2015	po 2Q2015	
Kredyty Polnord SA oraz spółek w 100% zależnych od Polnord SA										
Polnord SA	Getin Noble Bank SA	inwestycyjny	37,0	37,0		2,0			35,0	20.12.2016
Wilanów Office Park-Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowy	62,8	62,8					62,8	31.12.2030
Wilanów Office Park-Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	35,8	35,8	0,5	0,5	0,6	0,6	33,6	30.04.2025
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny	12,9	12,9	6,3	0,1	0,1	0,1	6,2	30.09.2015
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny	22,6	22,6	4,6	5,5	7,1	5,4		30.06.2015
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	Alior Bank SA	realizacyjny	12,0	0,0						31.12.2015
Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.	Bank BPS SA	inwestycyjny (grunt)	16,2	16,2		0,4	0,4	0,8	14,6	31.12.2019
Zadłużenie				187,3	11,4	8,5	8,2	6,9	152,3	

Z uwagi na zmiany standardów rachunkowości, w tym w szczególności MSSF 11 w zakresie konsolidacji metodą proporcjonalną, od dnia 01.01.2014 r. Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z jej spółkami zależnymi („Fadesa”) konsolidowana jest metodą praw własności co oznacza, iż w skonsolidowanym bilansie nastąpiło ujęcie Fadesa w pozycji aktywów - Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności, zaś zadłużenie z tytułu kredytów nie jest wykazywane (zaprzestano proporcjonalnego ujmowania aktywów i zobowiązań Fadesa w skonsolidowanym bilansie).

Według nowych zasad konsolidacji zadłużenie bilansowe brutto na dzień 30.06.2014 r. wyniosło 550 mln zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 494,5 mln zł.

W pierwszym półroczu 2014 r. spółki z Grupy spłaciły następujące kredyty:

- W dniu 14.02.2014 r. spółka Polnord Sopot II Sp. z o.o. w całości, przed terminem, dokonała spłaty kredytu zaciągniętego na podstawie umowy kredytowej z dnia 08.09.2008 r. zawartej z PKO BP SA. Na podstawie umowy bank udzielił spółce kredytu na sfinansowanie kosztów nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych w Sopocie.
- W dniu 24.03.2014 r. spółka Śródmieście Wilanów Sp. o.o. dokonała przedterminowej całkowitej spłaty kredytu z dnia 03.10.2007 r. zaciągniętego w Banku Zachodnim WBK SA z przeznaczeniem na zapłatę części ceny zakupu nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Wilanów, do łącznej kwoty 47,6 mln zł.
- W dniu 28.05.2014 r. Polnord SA dokonał całkowitej spłaty kredytu wobec DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main Spółka Akcyjna pozyskując na ten cel środki z kredytu inwestycyjnego udzielonego Spółce przez Getin Noble Bank SA do kwoty 37 mln zł, z ostatecznym terminem spłaty przypadającym w dniu 20.12.2016 r.

- W dniu 13.06.2014 r. spółka Polnord Apartamenty Sp. z o.o. w całości, przed terminem, dokonała spłaty kredytu zaciągniętego na podstawie umowy kredytowej z dnia 27.03.2013 r. zawartej z Alior Bank SA. Na podstawie umowy bank udzielił spółce kredytu do kwoty 17,9 mln zł na realizację projektu deweloperskiego „2 Potoki etap II” w Gdańsku.

4 TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Niżej przedstawione postępowania są największymi w grupie wierzytelności prowadzonymi w okresie od 01.01.2014 r. do 30.06.2014 r. przez Polnord SA lub jednostki zależne. Szczegółowy opis postępowań wszczętych w 2013 r. został przedstawiony [w Skonsolidowanym Raporcie rocznym za 2013 r.](#), podanym do publicznej wiadomości w dniu 21.03.2014 r. W odniesieniu do postępowań opisanych w Skonsolidowanym Raporcie rocznym za 2013 r. w okresie sprawozdawczym, tj. od dnia 01.01.2014 r. do dnia 30.06.2014 r. nie nastąpiły istotne zmiany.

W I półroczu 2014 r. toczyły się postępowania dotyczące wierzytelności Polnord SA, których łączna wartość stanowiła co najmniej 10% kapitału własnego Spółki

Tabela 16. Roszczenia dochodzone na drodze sądowej

Odszkodowania za drogi od M. ST. Warszawy	Data złożenia pozwu	Kwota roszczenia	Status sprawy	Wartość należności w skonsolidowanym sprawozdaniu
Odszkodowanie deliktowe od Miasta Stołecznego Warszawa	16.09.2013	123,0 mln zł	Proces w toku (wartość roszczenia rośnie z upływem czasu)	123,0 mln zł (wykazane w Aktywach warunkowych)
Odszkodowanie za 10 ha terenów wydzielonych pod drogi publiczne*	28.06.2013	182,2 mln zł	Złożono wnioski o podjęcie rokowań	182,2 mln zł (wykazane w Aktywach warunkowych)
Odszkodowania za infrastrukturę wodno-kanalizacyjną od MPWiK	Data złożenia pozwu	Kwota roszczenia	Status sprawy	Wartość należności w skonsolidowanym sprawozdaniu
Pozew o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów	25.04.2012	11,8 mln zł **	Proces w toku (wartość roszczenia rośnie z upływem czasu)	74 mln zł
Pozew o odpłatne przejęcie infrastruktury wodnokanalizacyjnej na terenie Miasteczka Wilanów	05.03.2013	57,3 mln zł**	Proces w toku	
Pozew o odpłatne przejęcie kanalizacji sanitarnej na terenie Miasteczka Wilanów		Ok. 55 mln zł	W przygotowaniu	

*Roszczenie dochodzone przez Polnord poprzez spółkę celową 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni;

**Kwoty roszczenia podstawowego nie obejmują odsetek ustawowych

5 INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKЦИИ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W omawianym okresie nie wystąpiły transakcje zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

6 INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALEŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA

W pierwszym półroczu 2014 r. Polnord ani żadna spółka zależna nie udzieliły poręczenia, którego wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

Łączna wartość czynnych poręczeń udzielonych przez Polnord za zobowiązania kredytowe spółek zależnych i współzależnych, według stanu na dzień 30.06.2014 r., w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, wyniosła 160,1 mln zł, zaś wartość czynnych poręczeń udzielonych na rzecz podmiotu trzeciego wyniosła 0,8 mln zł.

Wartość czynnych poręczeń udzielonych przez spółkę z Grupy, tj. spółkę Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. za zobowiązania kredytowe Polnord SA wyniosła 55,5 mln zł.

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

7 OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Spółki z Grupy nie prowadzą działań w zakresie badań i rozwoju.

8 INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH

W I półroczu 2014 r. Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych i nie posiada żadnych akcji własnych.

9 INFORMACJE O ODDZIAŁACH

Spółki z Grupy nie posiadają oddziałów.

10 INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

W I półroczu 2014 r. Spółki z Grupy nie korzystały z instrumentów finansowych.

11 INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ

Istotne informacje dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian zostały wskazane w [rozdziale II – Działalność Grupy Kapitałowej](#) oraz w [pkt. 8 poniżej](#) jak również w części [Sprawozdanie finansowe w rozdziale VI, pkt. 6.](#)

12 CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Do najważniejszych czynników, które mogą mieć wpływ na sytuację finansową Grupy należy zaliczyć:

- powodzenie realizacji strategii przyjętej przez Grupę;
- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, w tym cen mieszkań;
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich;
- politykę banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych osobom fizycznym oraz poziom stóp procentowych;
- obowiązującą ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – „ustawa deweloperska”;
- terminową, zgodną z harmonogramem, realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie do użytkowania;
- zmiany w przepisach prawnych mogące wpływać na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę;
- pozyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych w ustawowych terminach;
- założenia i limity cenowe programu rządowego Mieszkanie dla Młodych;
- program Fundusz mieszkań na wynajem;
- czynniki makroekonomiczne.

13 INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalność Spółki oraz Grupy Kapitałowej Polnord należy zaliczyć:

- politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich;

Skala kredytowania firm deweloperskich w istotny sposób wpływa na liczbę uruchamianych projektów. Polnord SA, poprzez emisje akcji i obligacji, skutecznie neutralizuje to ryzyko, mogąc zgodnie z założeniem realizować przyjętą strategię Grupy i ma możliwość uruchamiania nowych projektów deweloperskich.

- politykę sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych;

Wydane przez Komisję Nadzoru Finansowego w ostatnich latach rekomendacje w znaczny sposób wpłynęły na rynek kredytów hipotecznych. Rekomendacje S II i S III, zaostrzyły wymagania stawiane przed kredytobiorcami. Cel Rekomendacji T to poprawa jakości zarządzania ryzykiem w bankach i jednocześnie zapobieganie zbyt dużemu zadłużaniu się przez kredytobiorców. Rekomendacja T wyznaczyła poziom zdolności kredytowej poprzez określenie między innymi stosunku rat kredytowych do miesięcznych dochodów jako wyznacznika maksymalnej kwoty kredytu. Rekomendacja S zakłada, że maksymalny poziom wydatków związanych ze spłatą kredytów hipotecznych w walutach obcych w stosunku do średnich dochodów netto nie powinien przekraczać 42%, natomiast zdolność kredytowa winna być liczona przy założeniu, że kredyt jest zaciągany na 25 lat. Rekomendacja S II wpływa na zasady wyliczania zdolności kredytowej klientów przez banki, ograniczając wysokość dostępnych kwot kredytów, dotyczących w szczególności kredytów walutowych. Rekomendacja S III wprowadziła od 01.01.2014 r. obowiązkowy 5% wkład własny, który docelowo ma sięgnąć 20% w 2017 r. Jednocześnie banki nie będą już mogły udzielać kredytów indeksowanych bądź denominowanych w walutach obcych, a maksymalny czas spłaty kredytu nie może przekroczyć 35 lat. Powyższe regulacje, jak również każde kolejne, które mogą zostać wydane w przyszłości, mogą ograniczyć dostępność kredytów hipotecznych co w efekcie może przyczynić się do zmniejszenia efektywnego popytu na mieszkania.

- poziom cen mieszkań;

Podstawowym czynnikiem gwarantującym powodzenie realizacji inwestycji jest sprzedaż zrealizowanych projektów deweloperskich (mieszkań, domów) po zakładanej cenie, zapewniającej deweloperowi założoną

marzę. Istnieje ryzyko, iż Spółka nie sprzeda wszystkich realizowanych przez siebie inwestycji po planowanych cenach. Spółka w ostatnim okresie obserwuje stabilizację poziomów cen mieszkań oraz ożywienie na rynku sprzedaży mieszkań.

- nadpodaż mieszkań;

Obecnie rynek mieszkaniowy charakteryzuje nadpodaż, wynikająca z wybudowanych przez deweloperów i niesprzedanych w latach poprzednich lokali oraz będących w trakcie realizacji projektów deweloperskich. Szeroka oferta na rynku może ograniczyć przychody Grupy. Warto jednak zaznaczyć, że od kilku kwartałów wielkość oferty na pierwotnym rynku mieszkaniowym systematycznie spada.

- możliwość utraty wykwalifikowanych firm podwykonawczych;

Zła kondycja finansowa w branży budowlanej może skutkować upadkiem niektórych firm. Powyższe zjawiska powodują ograniczenia dostępności usług, a tym samym mogą wpłynąć na wzrost kosztów działalności Spółki.

- pozyskiwanie terenów pod przyszłe projekty deweloperskie;

Pozyskując grunty pod nowe inwestycje nie można wykluczyć, iż w trakcie przyszłej realizacji inwestycji wystąpią czynniki opóźniające proces rozpoczęcia projektu lub zwiększające koszty przygotowania gruntów do realizacji projektu. Może to mieć wpływ na niższą, niż pierwotnie oczekiwano, rentowność inwestycji.

- niestabilność systemu podatkowego;

Jedną z cech polskiego systemu podatkowego jest brak jego stabilności. Przepisy podatkowe zmieniają się niezwykle często. Dodatkowo, organy podatkowe opierają się nie tylko na przepisach prawa podatkowego, ale również na interpretacjach podatkowych wydawanych przez inne organy lub na orzeczeniach sądów. Takie interpretacje, orzeczenia innych organów skarbowych lub sądów są często niespójne w zakresie linii rozstrzygnięć oraz podlegają zmianom w zależności od czasu i miejsca wydawania interpretacji lub orzeczeń. W związku z tym, wartości podane w sprawozdaniach finansowych mogą zmienić się po przeprowadzeniu kontroli przez organy podatkowe. Spółka może być zobowiązana do zapłaty dodatkowych podatków o istotnej wartości, a także odsetek i kar.

- uzyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych;

Aby efektywnie działać w branży deweloperskiej, niezbędne jest pozyskiwanie pozwoleń, zezwoleń lub zgód administracyjnych wymaganych dla celów realizacji projektów budowlanych. Istnieje ryzyko, iż brak możliwości pozyskania odpowiednich decyzji administracyjnych bądź też ich cofnięcie w trakcie trwania projektów może negatywnie wpłynąć na zdolność prowadzenia lub zakończenia projektów deweloperskich.

- czynniki makroekonomiczne;

Spowolnienie wzrostu gospodarczego, zahamowanie wzrostu płac, wzrost efektywnego opodatkowania, oraz pogorszenie się sytuacji na rynku pracy, ograniczenie programów rządowych wspierających zakup nowych mieszkań mogą przełożyć się na pogorszenie nastrojów społecznych, a tym samym na siłę nabywczą społeczeństwa, w konsekwencji doprowadzając do spadku popytu na produkty oferowane przez Grupę.

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

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące wydarzenia:

- W dniu 21.07.2014 r. Polnord przedterminowo wykupił, w celu umorzenia, 2.775 szt. obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 27.750.000,- zł. Przedmiotowe obligacje zostały wyemitowane w dniu 26.09.2012 r., z terminem zapadalności w dniu 28.09.2015 r. Środki pieniężne na przedterminowy wykup obligacji pochodziły z wpłaconych zaliczek na poczet ceny netto działek

nr 2/97 i 2/115 położonych w Warszawie dzielnicy Wilanów w wysokości 26.692.650,- zł oraz w pozostałej części ze środków własnych Polnord.

- W dniu 19.08.2014 r. Polnord zawarł z podmiotem trzecim warunkową umowę sprzedaży działki nr 94 o powierzchni 1.960 m² położonej w Warszawie przy ul. Pereca, za kwotę netto 20,5 mln zł, tj. brutto 25,2 mln zł. Umowa przenosząca zostanie zawarta w terminie 7 dni od bezskutecznego upływu ustawowego terminu 30 dni na wykonanie prawa pierwokupu przez Prezydenta m.st. Warszawy albo w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia Prezydenta m.st. Warszawy o niewykonaniu prawa pierwokupu. Powyższe oznacza, iż podpisanie umowy przenoszącej i zapłata ceny powinny nastąpić do końca września 2014 roku. Środki pozyskane ze sprzedaży działki wpłyną na obniżenie zadłużenia netto Grupy Kapitałowej Polnord w III kwartale 2014 r.

B. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD
DNIA 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU ZAWIERAJĄCE
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD SA

SPIS TREŚCI

I	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	50
II	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	51
III	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	52
IV	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	54
V	ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	55
VI	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	56
1	INFORMACJE OGÓLNE	56
2	SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	56
3	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	57
4	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	57
5	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	58
6	KOREKTA BŁĘDU	64
7	ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	69
8	INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	69
9	PRZYCHODY I KOSZTY	72
10	ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	74
11	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	75
12	POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	76
13	UDZIAŁ WE WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU	76
14	AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY	80
15	ZAPASY	80
16	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	81
17	KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE	81
18	OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI	82
19	REZERWY	89
20	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)	90
21	ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE	91
22	ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	91
23	SPRAWY SĄDOWE	91
24	GWARANCJE I PORĘCZENIA	91
25	INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	91
26	INSTRUMENTY FINANSOWE	97
27	WYNAGRODZENIE AUDYTORA	97
28	ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	97
VII	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD SA	98
1	JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	98
2	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	99
3	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	100
4	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	102
5	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	103
6	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	104

I SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Za okres od dnia 01.01.2014 r. do dnia 30.06.2014 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013
		<i>dane przekształcone</i>
Przychody ze sprzedaży	62 174	63 941
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	53 421	57 085
od jednostek powiązanych		
Przychody ze sprzedaży usług	829	1 244
od jednostek powiązanych	365	3
Przychody z wynajmu	7 924	5 612
od jednostek powiązanych	48	1
Koszt własny sprzedaży	(48 550)	(56 984)
Odpis aktualizujący zapasy		
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	13 624	6 957
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	10 883	27 415
Koszty sprzedaży	(3 202)	(3 789)
Koszty ogólnego zarządu	(11 228)	(10 291)
Pozostałe przychody operacyjne	2 958	678
Pozostałe koszty operacyjne	(2 189)	(7 346)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	10 846	13 624
Przychody finansowe	2 126	7 385
Koszty finansowe	(13 973)	(27 511)
Wynik ze zbycia / okazijnego nabycia jednostki zależnej		
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	5 443	(14 136)
Zysk (strata) brutto	4 442	(20 638)
Podatek dochodowy	1 105	142
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 547	(20 496)
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	(1 555)	(1 457)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	3 992	(21 953)
Przypisany:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	3 992	(21 953)
Akcjonariuszom mniejszościowym		

II SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za okres od dnia 01.01.2014 r. do dnia 30.06.2014 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013
		<i>dane przekształcone</i>
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	3 992	(21 953)
Inne całkowite dochody:	(347)	283
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:		
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		
Różnice kursowe z przeliczenia	(347)	283
Pozostałe		
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów		
Całkowity dochód za okres	3 645	(21 670)
Przypisany:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	3 645	(21 670)
Akcjonariuszom mniejszościowym		

III SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

Na dzień 30.06.2014 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
AKTYWA		
Aktywa trwałe	1 143 549	1 157 541
Rzeczowe aktywa trwałe	1 460	2 191
Nieruchomości inwestycyjne	974 914	999 945
Wartości niematerialne	544	581
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	52 040	41 829
Aktywa finansowe	533	127
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	10 481	9 001
Należności długoterminowe	103 556	103 846
Wartość firmy	21	21
Pozostałe aktywa trwałe		
Aktywa obrotowe	674 243	607 872
Zapasy	472 158	409 511
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	42 097	51 930
Inwestycje w papiery przeznaczone do obrotu		
Krótkoterminowa część długoterminowych aktywów finansowych		
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	94 632	100 404
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	4 682	8 086
Należności z tytułu podatku dochodowego	449	11
Rozliczenia międzyokresowe	4 737	3 659
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55 488	34 271
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	10 001	10 001
SUMA AKTYWÓW	1 827 793	1 775 414

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS), Cd

Na dzień 30.06.2014 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
PASYWA		
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 085 579	1 081 933
Kapitał podstawowy	65 266	65 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 059 755	1 059 755
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(2 007)	(1 660)
Pozostałe kapitały rezerwowe	300 129	274 300
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(337 565)	(315 728)
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych		
Kapitał własny ogółem	1 085 579	1 081 933
Zobowiązania długoterminowe	467 722	429 399
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	463 648	424 833
Rezerwy	478	153
Pozostałe zobowiązania	3 596	4 410
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Rozliczenia międzyokresowe		3
Zobowiązania krótkoterminowe	274 492	264 082
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	25 152	33 504
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	34 972	66 486
Krótkoterminowe kredyty odnawialne		
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	51 410	41 791
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	1 462	5 348
Rozliczenia międzyokresowe	1 638	1 976
Otrzymane zaliczki	98 542	49 512
Rezerwy	61 316	65 465
Zobowiązania razem	742 214	693 481
SUMA PASYWÓW	1 827 793	1 775 414

IV SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za okres od dnia 01.01.2014 r. do dnia 30.06.2014 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013 <i>dane przekształcone</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) brutto		2 887	(22 095)
Korekty o pozycje:		9 773	22 727
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności		5443	14 136
Amortyzacja		618	470
Odsetki i dywidendy, netto		12 565	12 224
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej		26 918	(27 415)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności		59 731	1 446
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów		(39 301)	5 691
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(25 476)	17 210
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(24 760)	(3 012)
Zmiana stanu rezerw		(3 823)	1 511
Podatek dochodowy		(547)	181
Pozostałe		(1 595)	285
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		12 660	632
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		139 829	23 487
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		236	13
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych			
Sprzedaż aktywów finansowych			
Dywidendy otrzymane		3	
Odsetki otrzymane		10 121	875
Spłata udzielonych pożyczek		129 469	3 199
Wykup obligacji obcych			19 400
Wydatki		(117 670)	(6 309)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(140)	(4)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(9 089)	(6 302)
Nabycie aktywów finansowych		(3 074)	
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przyjętych środków pieniężnych			(3)
Udzielenie pożyczek		(105 367)	
Pozostałe			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		22 159	17 178
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		163 415	144 936
Wpływy z tytułu emisji akcji			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów		80 320	28 436
Wpływy z tytułu emisji obligacji		83 095	116 500
Pozostałe			
Wydatki		(177 017)	(166 585)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(30)	(170)
Spłata pożyczek/kredytów		(134 709)	(35 756)
Odsetki zapłacone		(15 762)	(25 126)
Wykup obligacji		(26 516)	(105 500)
Pozostałe			(33)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(13 602)	(21 649)
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		21 217	(3 839)
Różnice kursowe netto			(4)
Środki pieniężne na początek okresu		34 271	43 324
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym		55 488	39 481
O ograniczonej możliwości dysponowania		28	541

V ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Za okres od dnia 01.01.2014 r. do dnia 30.06.2014 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)			
Na dzień 01.01.2013	51 266	1 026 203	(295)	228 799	(228 891)	1 077 082		1 077 082
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				45 557	(45 557)			
Całkowite dochody ogółem			283		1 601	1 884		1 884
Korekta błędu				8 337	(31 893)	(23 556)		(23 556)
Na dzień 30.06.2013	51 266	1 026 203	(12)	282 693	(304 740)	1 055 410		1 055 410
Emisja akcji	14 000	36 050				50 050		50 050
Koszty emisji akcji		(2 498)				(2 498)		(2 498)
Opcje menedżerskie				234		234		234
Całkowite dochody ogółem			(1 648)	(8 627)	3 157	(7 118)		(7 118)
Korekta błędu					(14 145)	(14 145)		(14 145)
Na dzień 31.12.2013	65 266	1 059 755	(1 660)	274 300	(315 728)	1 081 933		1 081 933
Na dzień 01.01.2014	65 266	1 059 755	(1 660)	274 300	(315 728)	1 081 933		1 081 933
Emisja akcji								
Koszty emisji akcji								
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				25 829	(25 829)			
Opcje menedżerskie								
Całkowite dochody ogółem			(347)		3 992	3 645		3 645
Na dzień 30.06.2014	65 266	1 059 755	(2 007)	300 129	(337 565)	1 085 579		1 085 579

VI DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1 INFORMACJE OGÓLNE

W skład Grupy Kapitałowej Polnord SA („Grupa”) wchodzi Polnord SA jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji wskazane w pkt. 2 poniżej.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres od 01.01.2014 r. do 30.06.2014 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2013 r. oraz za okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r. („Skonsolidowane sprawozdanie”).

Podstawowe dane Spółki dominującej zostały przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA za okres od dnia 01.01.2014 r. do dnia 30.06.2014 r. („Sprawozdanie Zarządu”) w tabeli 4 w rozdziale I pkt. 7.

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

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 30.06.2014 r. jest nieoznaczony.

2 SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Polnord SA jest jednostką dominującą Grupy Polnord SA. Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 30.06.2014 r. zostały przedstawione poniżej.

Tabela 1. Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA

Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów [zł]	% kapitału/głosów	Metoda konsolidacji
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	Gdynia	1.050.000	100%	Pełna
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Gdynia	1.050.000	100%	Pełna
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	Gdynia	25.173.500	100%	Pełna
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	Gdynia	5.000.000	100%	Pełna
Polnord Warszawa – Żąbki Neptun Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
WILANÓW OFFICE PARK – budynek B1 Sp. z o.o.	Gdynia	8.582.656	100%	Pełna
WILANÓW OFFICE PARK – budynek B3 Sp. z o.o.	Gdynia	700.000	100%	Pełna
Surplus Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Surplus Sp. z o.o. Spółka jawna***	Gdynia	wkłady	100%	Pełna
Polnord Marketing Sp. z o. o.	Gdynia	53.605.000	100%	Pełna
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna

10H Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Surplus Sp. z o.o. DOMITUS Spółka jawna**	Gdynia	wkłady	100%	Pełna
Stroj-Dom ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100%	Pełna
Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30%	Nie ujęto
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA	Warszawa	25.000	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	Warszawa	5.041.500	50%	Praw własności
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	Gdynia	10.000.000	50%	Praw własności
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Warszawa	12.250.000	49%	Praw własności
FPP Powsin Sp. z o.o.*	Warszawa	2.474.500	49%	Praw własności
Osiedle Innova Sp. z o.o.*	Warszawa	3.454.500	49%	Praw własności
FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.*	Warszawa	1.472.450	49%	Praw własności
Korporacja Budowlana Dom SA	Kartoszyño	28.116.720	17,70%	Praw własności

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

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

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

Na dzień 30.06.2014 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Grupę w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

Zmiany w powiązaniach kapitałowych Polnord SA z innymi podmiotami, które nastąpiły w I półroczu 2014 r. oraz po dniu bilansowym, na który sporządzono niniejsze Skonsolidowane sprawozdanie, zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu w rozdziale I pkt. 7.

Spółki wyłączone z konsolidacji

W sprawozdaniu skonsolidowanym nie ujęto spółki Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji, która zaprzestała działalności. Dane finansowe tej spółki są nieistotne w stosunku do całości Skonsolidowanego sprawozdania .

3 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze Skonsolidowane sprawozdanie zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 29.08.2014 r.

4 ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

4.1 PROFESJONALNY OSĄD

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

4.2 WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA

Oszacowania i osądy poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników włączając w to przewidywania co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. W stosunku do 31.12.2013 r. Grupa Kapitałowa nie zmieniała w sposób istotny osądów i szacunków

5 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

Niektóre informacje i ujawnienia, które zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („UE”), są zwykle prezentowane łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zostały skrócone bądź pominięte zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” (MSR 34).

Prezentowane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta, ale były przedmiotem przeglądu przeprowadzonego przez niezależnego biegłego rewidenta.

Niniejsze Skonsolidowane sprawozdanie nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2013 r.

Skonsolidowane sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym na dzień zatwierdzenia niniejszego Skonsolidowanego sprawozdania do publikacji nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

5.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

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

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

Grupa zastosowała w niniejszym Skonsolidowanym sprawozdaniu wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej obowiązujące dla okresów rozpoczynających się od 01.01.2014 r. oraz standardy, które weszły w życie przed dniem 30.06.2014 r.

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

Zmiany w standardach i interpretacjach, z wyjątkiem wymaganych nowych ujawnień oraz zmiany zasad konsolidacji opisanych w pkt. 5, nie mają wpływu na wyniki finansowe prezentowane w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

5.2 ZMIANY WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN MSSF

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2014

Następujące standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w roku 2014:

- **MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”**, zatwierdzony w UE w dniu 11.12.2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2014 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”**, zatwierdzony w UE w dniu 11.12.2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2014 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”**, zatwierdzony w UE w dniu 11.12.2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2014 roku lub po tej dacie),
- **MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”**, zatwierdzony w UE w dniu 11.12.2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2014 roku lub po tej dacie),
- **MSR 28 (znowelizowany w roku 2011) „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”**, zatwierdzony w UE w dniu 11.12.2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2014 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” oraz MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”** – objaśnienia na temat przepisów przejściowych, zatwierdzone w UE w dniu 04.04.2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2014 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”** – jednostki inwestycyjne, zatwierdzone w UE w dniu 20.11.2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2014 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja”** – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13.12.2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2014 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 36 „Utrata wartości aktywów”** – Ujawnianie wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych, zatwierdzone w UE w dniu 19.12.2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2014 roku lub po tej dacie),

- **Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”** – Nowacja instrumentów pochodnych oraz kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń, zatwierdzone w UE w dniu 19.12.2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2014 roku lub po tej dacie).

W/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Spółki.

Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Grupa nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, ale które nie weszły jeszcze w życie:

- **Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty”** (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 17.06.2014 roku lub po tej dacie).

5.3 STANDARDY NIEOBOWIĄZUJĄCE (NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE)

Standardy i Interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień 29.08.2014 r. nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2018 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2017 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”** – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne”** – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo”** – Rolnictwo: uprawy roślinne (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),

- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.07.2014 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”** – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.07.2014 lub po tej dacie),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.07.2014 lub po tej dacie).

Według szacunków Spółki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy. Opis wpływów zmian standardów (MSSF 11) został szerzej zaprezentowany w punkcie 7 poniżej.

5.4 WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

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

Walutą sprawozdawczą Skonsolidowanego sprawozdania jest polski złoty (PLN).

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

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

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

Tabela 2. Kursy walut

Waluta	Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej		Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysków i strat	
	30.06.2014	31.12.2013	01.01.2014 - 30.06.2014	01.01.2013 – 30.06.2013
USD	3,0473	3,0120	3,0539	3,2165
EUR	4,1609	4,1472	4,1784	4,2140
RUB	0,0897	0,0914	0,0867	0,1031

Z uwagi na zmiany standardów rachunkowości, w tym w szczególności MSSF 11 w zakresie konsolidacji metodą proporcjonalną, z dniem 01.01.2014 r. Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z jej spółkami zależnymi („Fadesa”) konsolidowane są metodą praw własności co oznacza, iż nastąpiły zmiany prezentacyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

- w skonsolidowanym bilansie Fadesa została ujęta w pozycji - Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności zaś
- w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Fadesa została ujęta w pozycji - Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności.

W związku z powyższym od 2014 roku zaprzestano proporcjonalnego ujmowania aktywów i zobowiązań Fadesa w skonsolidowanym bilansie oraz poszczególnych przychodów i kosztów Fadesa w skonsolidowanym rachunku zysków i strat. Dane za okresy porównywalne zostały odpowiednio przekształcone.

Ponadto, stosując się do zaleceń nowego Audytora, Zarząd Spółki dokonał kompleksowego przeglądu sprawozdań i zidentyfikował korekty, które zostały zaprezentowane w punkcie 6.

Tabela 3. Wybrane dane finansowe – Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2014 - 30.06.2014	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2014 - 30.06.2014	01.01.2013 - 30.06.2013
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody ze sprzedaży	62 174	63 941	14 880	15 173
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	13 624	6 957	3 261	1 651
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	10 846	13 624	2 596	3 233
Zysk (strata) brutto	4 442	(20 638)	1 063	(4 897)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 547	(20 496)	1 328	(4 864)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	3 992	(21 953)	955	(5 210)
BILANS				
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Kapitał własny	1 085 579	1 081 933	260 900	260 883
Zobowiązania długoterminowe	467 722	429 399	112 409	103 540
Zobowiązania krótkoterminowe	274 492	264 082	65 969	63 677
Aktywa trwałe	1 143 549	1 157 541	274 832	279 114
Aktywa obrotowe	674 243	607 872	162 043	146 574
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	10 001	10 001	2 403	2 411
Suma aktywów	1 827 793	1 775 414	439 278	428 100

Tabela 4. Wybrane dane finansowe – Jednostkowe sprawozdanie finansowe

	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2014 - 30.06.2014	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2014 - 30.06.2014	01.01.2013 - 30.06.2013
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody ze sprzedaży	15 950	11 292	3 817	2 680
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	13 687	11 292	3 276	2 680
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(14 666)	(7 213)	(3 510)	(1 712)
Zysk (strata) brutto	(29 414)	(9 805)	(7 040)	(2 327)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(30 499)	(7 598)	(7 299)	(1 803)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(32 054)	(9 055)	(7 671)	(2 149)
BILANS	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Kapitał własny	1 080 933	1 114 157	259 783	268 653
Zobowiązania długoterminowe	355 212	296 125	85 369	71 403
Zobowiązania krótkoterminowe	142 176	172 498	34 170	41 594
Aktywa trwałe	1 368 386	1 394 379	328 868	336 222
Aktywa obrotowe	199 934	178 400	48 051	43 017
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	10 001	10 001	2 403	2 411
Suma aktywów	1 578 321	1 582 780	379 322	381 650

6 KOREKTA BŁĘDU

Stosując się do zaleceń nowego Audytora, Zarząd dokonał kompleksowego przeglądu sprawozdań i zidentyfikował niżej wskazane korekty:

Wyszczególnienie [tys. zł]	Dane SKONSOLIDOWANE przekształcone zgodnie ze zmianą metody konsolidacji - MPW - przed korektami BQ		Korekta opis	Korekta jednostkowa	Korekta konsolidacja	Korekty łącznie po konsolidacji	Dane SKONSOLIDOWANE przekształcone zgodnie ze zmianą metody konsolidacji - MPW - po korektach BQ		Korekta wpływ na wynik w jednostkowym sprawozdaniu POLNORD oraz na wynik w skonsolidowanym sprawozdaniu GK POLNORD
	2013-12-31	2013-12-31					2013-12-31	2014-06-30	
PASYWA									
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 370 110							1 081 933	
Kapitał podstawowy	65 266							65 266	
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 061 668				-1 913	-1 913		1 059 755	
w tym:		Fadesa			-1 913	-1 913			
Różnice kursowe	-1 660							-1 660	
Pozostałe kapitały rezerwowe	265 963				0	8 337		274 300	
w tym:		KB DOM			8 627	8 627			-1 170
		Alterco		-290		-290			
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	-21 126			-274 796	-19 805	-294 602		-315 728	
w tym:									315 412
Inwestycje w jednostkach stow. wycenianych metodą praw własności			Korekta wartości udziałów w Fadesa w związku z planowanym wygaszeniem spółki	-95 400	-48 429	-143 829			
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej					1 913	1 913			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności/ Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			FM BANK - odszkodowanie. Korekta wcześniej rozpoznanego przychodu	-14 050		-14 050			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			Slidellco i Faxfleet - należności zabezpieczające zakup akcji. Korekta w związku ze spadkiem kursu KB Dom	-7 697		-7 697			-394
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			GTC - należność. Należność przesuwana do aktywów warunkowych	-36 421		-36 421			-95
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności/ Rezerwy			Należność od US. Należność przesuwana do aktywów warunkowych	-9 979		-9 979			

Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości Inwestycyjne. Łódź ul. Zgierska - korekta wartości	-5 631		-5 631	
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. - korekta wartości udziałów	-50 061	50 061	0	
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	Polnord Sopot II Sp. z o.o. - korekta wartości udziałów	-25 177	25 177	0	
Rezerwy	Rezerwa na odsetki. Sprawa sądowa w Niemczech (działalność zaniechana)	-1 600		-1 600	
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	Korekta wartości akcji KB DOM do kursu rynkowego		-8 627	-8 627	-1 170
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Niemożliwe do odzyskania kaucje - oddział GW w Niemczech (działalność zaniechana)	-956		-956	-1 284
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Odszkodowanie za działki w Warszawie (10H). Należność przesunięta do aktywów warunkowych		-39 900	-39 900	
Zapasy	Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. - korekta wartości zapasu	-26 892		-26 892	
Zapasy	Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o. - korekta wartości zapasu	-932		-932	

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres	Za okres	Za okres	Za okres	Za okres
	od 01.01.2014 do 30.06.2014	od 01.01.2013 do 30.06.2013	od 01.01.2013 do 30.06.2013	od 01.01.2013 do 30.06.2013	od 01.01.2013 do 30.06.2013
		<i>dane opublikowane</i>	<i>Korekty błędów</i>	<i>Korekty do MPW</i>	<i>dane skorygowane</i>
Przychody ze sprzedaży	62 174	76 903		(12 962)	63 941
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	53 421	70 047		(12 962)	57 085
od jednostek powiązanych					
Przychody ze sprzedaży usług	829	1 244			1 244
od jednostek powiązanych	365	3			3
Przychody z wynajmu	7 924	5 612			5 612
od jednostek powiązanych	48	1			1
Koszt własny sprzedaży	(48 550)	(68 365)		11 381	(56 984)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	13 624	8 538		(1 581)	6 957
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	10 883	34 367	(6 952)		27 415
Koszty sprzedaży	(3 202)	(4 027)		238	(3 789)
Koszty ogólnego zarządu	(11 228)	(13 192)		2 901	(10 291)
Pozostałe przychody operacyjne	2 958	1 151		(473)	678
Pozostałe koszty operacyjne	(2 189)	(7 878)		532	(7 346)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	10 846	18 959	(6 952)	1 617	13 624
Przychody finansowe	2 126	6 524		861	7 385
Koszty finansowe	(13 973)	(21 463)	(7 697)	1 649	(27 511)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	5 443		(10 650)	(3 486)	(14 136)
Zysk (strata) brutto	4 442	4 020	(25 299)	641	(20 638)
Podatek dochodowy	1 105	(2 562)	3 345	(641)	142
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 547	1 458	(21 954)		(20 496)
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	(1 555)	143	(1 600)		(1 457)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	3 992	1 601	(23 554)		(21 953)

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.06.2014	Stan na	Stan na	Stan na	Stan na
		31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013
		<i>dane opublikowane</i>	<i>Korekty błędów</i>	<i>Korekty do MPW</i>	<i>dane skorygowane</i>
AKTYWA					
Aktywa trwałe	1 143 549	1 366 075	(239 063)	30 529	1 157 541
Rzeczowe aktywa trwałe	1 460	13 442	(10 001)	(1 250)	2 191
Nieruchomości inwestycyjne	974 914	1 009 935	(6 952)	(3 038)	999 945
Wartości niematerialne	544	701		(120)	581
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	52 040	11 299	(135 039)	165 569	41 829
Aktywa finansowe	533	9 275	(9 148)		127
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	10 481	65 086	(47 913)	(8 172)	9 001
Należności długoterminowe	103 556	133 855	(30 010)	1	103 846
Wartość firmy	21	122 482		(122 461)	21
Aktywa obrotowe	674 243	851 342	(109 117)	(134 353)	607 872
Zapasy	472 158	584 587	(34 351)	(140 725)	409 511
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	42 097	130 136	(69 870)	(8 336)	51 930
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	94 632	62 635		37 769	100 404
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	4 682	8 096	(1)	(9)	8 086
Należności z tytułu podatku dochodowego	449	224		(213)	11
Rozliczenia międzyokresowe	4 737	9 875	(4 895)	(1 321)	3 659
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55 488	55 789		(21 518)	34 271
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	10 001		10 001		10 001
SUMA AKTYWÓW	1 827 793	2 217 417	(338 179)	(103 824)	1 775 414

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane opublikowane</i>	Stan na 31.12.2013 <i>Korekty błędów</i>	Stan na 31.12.2013 <i>Korekty do MPW</i>	Stan na 31.12.2013 <i>dane skorygowane</i>
PASYWA					
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 085 579	1 370 110	(288 177)		1 081 933
Kapitał podstawowy	65 266	65 266			65 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 059 755	1 061 668	(1 913)		1 059 755
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(2 007)	(1 660)			(1 660)
Pozostałe kapitały rezerwowe	300 129	265 963	8 337		274 300
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(337 565)	(21 127)	(294 601)		(315 728)
Kapitał własny ogółem	1 085 579	1 370 110	(288 177)		1 081 933
Zobowiązania długoterminowe	467 722	519 719	(54 992)	(35 328)	429 399
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	463 648	456 101	(2 372)	(28 896)	424 833
Rezerwy	478	153			153
Pozostałe zobowiązania	3 596	1 900	3 000	(490)	4 410
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		61 562	(55 620)	(5 942)	
Rozliczenia międzyokresowe		3			3
Zobowiązania krótkoterminowe	274 492	327 588	4 990	(68 496)	264 082
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	25 152	30 332	7 000	(3 828)	33 504
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	34 972	67 467		(981)	66 486
Krótkoterminowe kredyty odnawialne					
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	51 410	69 410	(2 524)	(25 095)	41 791
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	1 462	5 843		(495)	5 348
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego				(1)	
Rozliczenia międzyokresowe	1 638	6 089		(4 113)	1 976
Otrzymane zaliczki	98 542	78 609		(29 097)	49 512
Rezerwy	61 316	69 837	514	(4 886)	65 465
Zobowiązania razem	742 214	847 307	(50 002)	(103 824)	693 481
SUMA PASYWÓW	1 827 793	2 217 417	(338 179)	(103 824)	1 775 414

7 ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółki dominującej jest siedziba Polnord SA w Gdyni, przy ulicy Śląskiej 35/37.

Grupa kontynuuje zasady rachunkowości opisane szczegółowo w Skonsolidowanym Raporcie rocznym za 2013 rok w części Skonsolidowane sprawozdanie finansowe, za wyjątkiem zmienionych zasad konsolidacji opisanych poniżej.

Z uwagi na wejście w życie z dniem 01.01.2014 r. nowych standardów konsolidacji, w tym w szczególności MSSF 11 eliminującego metodę konsolidacji proporcjonalnej, wspólne przedsięwzięcia POLNORD SA jakimi są Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. wraz z jej jednostkami zależnymi, skonsolidowane zostały z początkiem 2014 roku metodą praw własności. W związku z powyższym od 2014 roku zaprzestano proporcjonalnego ujmowania aktywów i zobowiązań jednostek współkontrolowanych w skonsolidowanym bilansie Grupy POLNORD SA, a nastąpiło ujęcie inwestycji w wartości bilansowej aktywów netto, a następnie skorygowanych z tytułu trwałej utraty wartości. Dane za okresy porównywalne zostały odpowiednio przekształcone poprzez zastosowanie nowych standardów konsolidacji w sposób retrospektywny.

8 INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Podstawowy podział sprawozdawczości Grupy oparty jest na segmentach branżowych, a uzupełniający na segmentach geograficznych.

Grupa rozlicza transakcje między segmentami w taki sposób, jakby dotyczyły one podmiotów niepowiązanych – przy zastosowaniu bieżących cen rynkowych.

W poniższej tabeli przedstawione zostały dane dotyczące przychodów i zysków oraz niektórych aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów branżowych Grupy. Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami Grupy. Wyniki operacyjne każdego segmentu operacyjnego są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, który decyduje o alokacji zasobów do segmentu i ocenia jego wyniki działalności, przy czym dostępne są oddzielne informacje finansowe o każdym segmencie.

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

Grupa działa w głównej mierze na terenie Polski. Istotne przychody z działalności kontynuowanej w I półroczu 2014 r. wystąpiły na terenie Polski.

W przypadku działalności zaniechanej w I półroczu 2014 r. nie wystąpiły przychody poza granicami kraju.

Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014 lub na dzień 30.06.2014	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Działalność ogółem	
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)		Projekty komercyjne	Generalne wykonawstwo	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	Razem		Pozostałe
	Grupa POLNORD	Grupa FADESA								
Przychody										
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	51 352		7 672				(5 602)	53 422	53 422	
Sprzedaż między segmentami	13				3 761	(16 494)	(13)	(12 733)	(12 733)	
Przychody segmentu ogółem	51 365		7 672		3 761	(16 494)	(5 615)	40 689	40 689	
Wynik										
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	1 794		6 776				5 054	13 624	13 624	
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych			(185)				11 068	10 883	10 883	
Koszty ogólnego zarządu i koszty sprzedaży	(13 329)		(911)		(1 795)		1 605	(14 430)	(14 581)	
Pozostałe przychody i koszty operacyjne			(99)				868	769	(1 322)	
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	(11 535)		5 581		(1 795)		18 595	10 846	(1 473)	
Przychody finansowe z tyt. odsetek							88	88	10	
Pozostałe przychody finansowe							2 037	2 037	2 037	
Koszty finansowe			(4 326)		(10)		(9 637)	(13 973)	(92)	
Wynik ze zbycia/okazijnego nabycia jednostki zależnej										
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej							5 443	5 443	5 443	
Odpis z tytułu utraty wartości firmy										
Odpis wartości firmy										
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	(11 535)		1 255		(1 805)		16 526	4 442	(1 555)	
Podatek dochodowy			32		374		699	1 105	1 105	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(11 535)		1 287		(1 431)		17 225	5 547	(1 555)	

Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014 lub na dzień 30.06.2014	Działalność kontynuowana							Działalność zaniechana	Działalność ogółem	
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)		Projekty komercyjne	Generalne wykonawstwo	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	Razem		Pozostałe
	Grupa POLNORD	Grupa FADESA								
Aktywa i zobowiązania										
Aktywa segmentu	483 094		229 782		63 763		1 050 455	1 827 094	699	1 827 793
w tym środki pieniężne	13 671		2 712		6		39 099	55 488		55 488
Inwestycja w jednostce stowarzyszonej										
Aktywa nieprzypisane										
Aktywa ogółem	483 094		229 782		63 763		1 050 455	1 827 094	699	1 827 793
Zobowiązania i rezerwy segmentu	451 891		172 124		2 803			632 203	5 385	637 588
w tym zobowiązania kredytowe	51 651		98 611				399 767	550 029		550 029
Zobowiązania nieprzypisane							110 012	110 012		110 012
Kapitały własne							1 085 578	1 085 578		1 085 578
Zobowiązania i kapitały ogółem	451 891		172 124		2 803		1 195 590	1 822 408	5 385	1 827 793

9 PRZYCHODY I KOSZTY

9.1 PRZYCHODY OPERACYJNE

Nota 9.1 - Przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Sprzedaż lokali mieszkalnych	51 160	57 085
Sprzedaż działek - grunty	2 261	
Wynajem	7 924	5 612
Inne	829	1 244
Przychody operacyjne, ogółem	62 174	63 941

9.2 KOSZTY OPERACYJNE

Nota 9.2 - Koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Amortyzacja	618	470
Zużycie materiałów i energii	814	860
Usługi obce	56 708	44 246
Podatki i opłaty	2 798	1 837
Wynagrodzenia	5 323	5 965
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	867	926
Pozostałe koszty rodzajowe	3 201	3 262
Koszty według rodzaju, razem	70 329	57 566
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	21 870	4 832
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)		
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(3 202)	(3 789)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(11 228)	(10 291)
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	34 029	38 654
Wartość sprzedanych materiałów	14 521	18 330
Koszt własny sprzedaży	48 550	56 984
Odpis aktualizujący zapasy		

9.3 AKTUALIZACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

W I półroczu 2014 r. Grupa Polnord dokonała aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych. Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 10.883 tys. zł został ujęty w Rachunku zysków i strat w pozycji- Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych. Szerzej opisano w notcie 11.

9.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Nota 9.4 - Pozostałe przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Rozwiązanie rezerw razem, w tym:	927	4
– na należności		4
– inne	927	
Pozostałe, w tym:	2 031	674
– dzierżawa		
– spisane zobowiązania		
– odszkodowania za infrastrukturę	55	
– inne	1 976	674
Pozostałe przychody operacyjne, ogółem	2 958	678

9.5 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Nota 9.5 - Pozostałe koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Utworzenie rezerw razem, w tym:	654	86
– aktualizacja należności		79
– inne	654	7
Pozostałe, w tym:	1 535	7 260
– koszty postępowania spornego	132	130
– należności nieściągalne		4
– inne	1 403	7 126
Pozostałe koszty operacyjne, ogółem	2 189	7 346

9.6 PRZYCHODY FINANSOWE

Nota 9.6 - Przychody finansowe	Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Przychody z tytułu odsetek bankowych i handlowych	88	2 793
Przychody z inwestycji	2 038	2 769
Dodatnie różnice kursowe		1 823
Inne		
Przychody finansowe, ogółem	2 126	7 385

9.7 KOSZTY FINANSOWE

Nota 9.7 - Koszty finansowe	Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	12 950	18 602
Odsetki od innych zobowiązań	52	31
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	2	9
Ujemne różnice kursowe	335	
Prowizje bankowe oraz prowizje od gwarancji bankowych	205	523
Umorzone pożyczki		
Inne	429	8 346
Koszty finansowe, ogółem	13 973	27 511

10 ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

W okresie od 01.01.2014 do 30.06.2014 nie miało miejsca podwyższenie kapitału zakładowego Polnord SA.

Na dzień 30.06.2014 r. kapitał zakładowy Polnord SA dzieli się na 32 633 027 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,- zł każda.

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

W latach 2007 - 2012 roku w Spółce funkcjonował Program Opcji Menedżerskich (program OM) szerzej opisany w sprawozdaniach finansowych za te okresy. Z dniem 31.12.2012 r. wygasł powyższy program OM.

Z dniem 20.12.2013 r. w Spółce uruchomiono kolejny program OM szerzej opisany w Sprawozdaniu Zarządu za 2013 rok.

Od 2009 r. wpływ rozwadniający miały emitowane w okresie 2009 – 2012 przez Spółkę obligacje zamienne. Na dzień 01.01.2013 r. w Spółka nie posiadała zadłużenia z tytułu obligacji zamiennych na akcje Spółki. W 2013 r. ani w 2014 r. nie miały miejsca nowe emisje obligacji zamiennych na akcje.

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

Nota 10.1 - Zysk na akcję - podstawowy	Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Zysk (strata) netto za okres	3 992	(21 953)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(1 555)	(1 457)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	5 547	(20 496)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 633 027	25 633 027
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0,12	(0,86)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(0,05)	(0,06)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,17	(0,80)

Nota 10.2 - Zysk na akcję - rozwodniony	Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Zysk (strata) netto za okres	3 992	(21 953)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(1 555)	(1 457)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	5 547	(20 496)
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje		
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	3 992	(21 953)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	(1 555)	(1 457)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	5 547	(20 496)
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje - szt.	116 667	
Obligacje zamienne		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 749 694	25 633 027
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0,12	(0,86)
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(0,05)	(0,06)
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,17	(0,80)

11 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Na dzień 30.06.2014 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 974.914 tys. zł i była o 25.031 tys. zł niższa niż na koniec 2013 r. Zmniejszenie to wynika w głównej mierze ze zmiany kwalifikacji sprzedanej przez Polnord SA do Polnord Sopot II Sp. z o.o. działki nr 2/101 o wartości 53.008 tys. zł, z drugiej strony w I półroczu 2014 roku dokonano zakupu nieruchomości inwestycyjnych na łączną kwotę 17.116 tys. zł oraz aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych na łączną kwotę 10.883 tys. zł.

Nota 11.1 - Nieruchomości inwestycyjne	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Bilans otwarcia	999 945	944 630
Zwiększenia stanu/zmniejszenia (sprzedaż, reklasyfikacja)	(35 914)	25 707
Wpływ różnic kursowych		(2 375)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	10 883	31 983
Odpisy aktualizujące		
Bilans zamknięcia	974 914	999 945

Część nieruchomości inwestycyjnych Spółki stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy wynosi 919.498 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2013 r. wynosiła 859.218 tys. zł.

12 POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

Nota 12 - Połączenia jednostek gospodarczych

	W okresie od 01.01.2014 do 30.06.2014	W okresie od 01.01.2013 do 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Wartość firmy z konsolidacji:		
Wartość bilansowa wartości firmy z konsolidacji:		
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	3	3
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	3	3
Wilanów Office Park -budynek B1 Sp. z o.o.	3	3
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	2	2
Wilanów Office Park -budynek B3 Sp. z o.o.	3	3
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	3	3
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	4	4
Razem wartość bilansowa	21	21
Zmiany wartości firmy z konsolidacji:		
Wartość firmy z konsolidacji na początek okresu	21	21
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu dokonanych odpisów		
Zmniejszenia wartości firmy z tytułu sprzedaży		
Razem wartość bilansowa na koniec okresu	21	21

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia jednostek gospodarczych została poddana weryfikacji w zakresie utraty wartości na dzień bilansowy 30.06.2014 oraz na dzień 31.12.2013.

Nabycie i zbycie jednostek gospodarczych

Zmiany w powiązaniach kapitałowych Polnord SA z innymi podmiotami, które miały miejsce w I półroczu 2014 r., zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu w rozdziale I pkt. 7.

13 UDZIAŁ WE WSPÓLNYM PRZEDSIĘWZIĘCIU

Podmiotami współkontrolowanymi przez POLNORD SA są:

- FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.,
- FPP Powsin Sp. z o.o.,
- Osiedle Innova Sp. z o.o.,
- FPP OSIEDLE MODERNO Sp. z o.o.,
- Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.,
- Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA,
- Stacja Kazimierz Sp. z o.o.,
- Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA,
- Semeko Aquasfera Sp. z o.o.,
- Korporacja Budowlana DOM SA - jednostka, na którą Grupa wywiera znaczący wpływ.

Na dzień 30.06.2014 i 31.12.2013 r. udział Grupy w aktywach i zobowiązaniach wspólnego przedsięwzięcia, które zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, przedstawiał się następująco:

Nota 13.1 - Udział we wspólnych przedsięwzięciach	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	181 583	222 863
<i>Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.</i>	83 755	137 118
<i>FPP Powsin Sp. z o.o.</i>	35 563	34 797
<i>Osiedle Innova Sp. z o.o.</i>	35 537	35 107
<i>FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.</i>	3 507	34
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.</i>	355	39
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA</i>	19	22
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o.</i>	27	58
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA</i>	5 328	
<i>Semeko Aquasfera Sp. z o.o.</i>	17 492	15 688
Aktywa trwałe (długoterminowe)	49 022	53 175
<i>Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.</i>	47 745	47 971
<i>FPP Powsin Sp. z o.o.</i>	247	212
<i>Osiedle Innova Sp. z o.o.</i>	967	4 987
<i>FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.</i>	61	5
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.</i>	1	
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA</i>		
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o.</i>	1	
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA</i>		
<i>Semeko Aquasfera Sp. z o.o.</i>		
Razem	230 605	276 038
Zobowiązania krótkoterminowe	62 283	92 935
<i>Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.</i>	33 006	65 739
<i>FPP Powsin Sp. z o.o.</i>	8 191	8 339
<i>Osiedle Innova Sp. z o.o.</i>	14 416	18 825
<i>FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.</i>	510	8
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.</i>	2	3
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA</i>	2	2
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o.</i>	1	21
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA</i>	175	
<i>Semeko Aquasfera Sp. z o.o.</i>	5 981	4 520
Zobowiązania długoterminowe	85 208	114 397
<i>Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.</i>	46 426	74 465
<i>FPP Powsin Sp. z o.o.</i>	26 397	25 308
<i>Osiedle Innova Sp. z o.o.</i>	10 230	9 924
<i>FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.</i>	1 784	49
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.</i>	203	51
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA</i>		
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o.</i>	41	40
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA</i>	127	
<i>Semeko Aquasfera Sp. z o.o.</i>		
Razem	147 491	207 332

Nota 13.2 - Udział we wspólnym przedsięwzięciu	Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Przychody	66 859	12 961
<i>Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.</i>	58 928	11 320
<i>FPP Powsin Sp. z o.o.</i>		
<i>Osiedle Innova Sp. z o.o.</i>	3 835	1 641
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.</i>		
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA</i>		
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o.</i>		
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA</i>		
<i>Semeko Aquasfera Sp. z o.o.</i>	4 096	
Koszt własny sprzedaży	(50 161)	(11 419)
<i>Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.</i>	(47 100)	(10 735)
<i>FPP Powsin Sp. z o.o.</i>	(6)	
<i>Osiedle Innova Sp. z o.o.</i>	(2 966)	(684)
<i>FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.</i>	(88)	
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.</i>		
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA</i>		
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o.</i>		
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA</i>		
<i>Semeko Aquasfera Sp. z o.o.</i>		
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(7 387)	(3 592)
<i>Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.</i>	(2 712)	(2 559)
<i>FPP Powsin Sp. z o.o.</i>	(25)	(33)
<i>Osiedle Innova Sp. z o.o.</i>	(803)	(993)
<i>FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.</i>	(91)	(7)
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.</i>	(11)	
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA</i>	(25)	
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o.</i>	(10)	
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA</i>	(39)	
<i>Semeko Aquasfera Sp. z o.o.</i>	(3 672)	
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych		
<i>Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.</i>		
<i>FPP Powsin Sp. z o.o.</i>		
<i>Osiedle Innova Sp. z o.o.</i>		
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.</i>		
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA</i>		
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o.</i>		
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA</i>		
<i>Semeko Aquasfera Sp. z o.o.</i>		
Pozostałe przychody operacyjne i koszty operacyjne	(74)	814
<i>Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.</i>	(90)	372
<i>FPP Powsin Sp. z o.o.</i>		87
<i>Osiedle Innova Sp. z o.o.</i>	14	355
<i>FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.</i>	1	
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.</i>		
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA</i>		
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o.</i>		
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA</i>		
<i>Semeko Aquasfera Sp. z o.o.</i>		
Przychody finansowe - koszty finansowe	(90)	(596)
<i>Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.</i>	96	(1 319)
<i>FPP Powsin Sp. z o.o.</i>	(141)	75
<i>Osiedle Innova Sp. z o.o.</i>		648
<i>FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.</i>	(41)	
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.</i>	(2)	
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA</i>	(2)	
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o.</i>	(1)	
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA</i>	(2)	
<i>Semeko Aquasfera Sp. z o.o.</i>	3	
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	7 702	(12 482)
<i>Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.</i>	9 122	(2 921)
<i>FPP Powsin Sp. z o.o.</i>	(172)	129
<i>Osiedle Innova Sp. z o.o.</i>	79	967
<i>FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.</i>	(219)	(7)

<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.</i>	(13)	
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.SKA</i>	(27)	
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o.</i>	(11)	
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o.SKA</i>	(41)	
<i>Semeko Aquasfera Sp. z o.o.</i>	427	
<i>Korporacja Budowlana Dom SA</i>	(1 444)	(10 650)
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(1 689)	2 665
<i>Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.</i>	(1 938)	434
<i>FPP Powsin Sp. z o.o.</i>	33	77
<i>Osiedle Innova Sp. z o.o.</i>	(15)	129
<i>FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.</i>	42	1
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.</i>		
<i>Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA</i>		
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o.</i>		
<i>Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA</i>		
<i>Semeko Aquasfera Sp. z o.o.</i>	(84)	
<i>Korporacja Budowlana Dom SA</i>	274	2 024
Zysk / (strata) netto	6 013	(9 817)

14 AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Nota 14.1 - Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Akcje/ Udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie	34	34
Akcje spółek notowanych na giełdzie		
Inne		
Razem aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	34	34

Nota 14.2 - Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Pożyczki udzielone	499	93
Inne		
Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)	499	93

15 ZAPASY

Nota 15.1 - Zapasy	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Materiały (według ceny nabycia)	206	210
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	130 147	76 440
Produkty gotowe:	55 681	88 027
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	<i>56 860</i>	<i>91 418</i>
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	<i>55 681</i>	<i>88 027</i>
Towary	286 124	244 834
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	<i>310 013</i>	<i>271 509</i>
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	<i>286 123</i>	<i>244 834</i>
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	472 158	409 511

W I półroczu 2014 r. nie miały miejsca odpisy aktualizujące wartość zapasów w żadnej ze spółek Grupy. W Polnord Sopot II Sp. z o.o. dokonano jedynie rozwiązania odpisu aktualizującego wartość zapasów na kwotę 4.100 tys. zł, a w Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. na kwotę 313 tys. zł. Ponadto, w związku z kompleksowym przeglądem sprawozdań, w tym wartości zapasów dokonano odpisu w spółce Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o. oraz Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. na łączną kwotę 34.350 tys. zł.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów otrzymanych przez Spółki Grupy na sfinansowanie projektów deweloperskich są m.in. nieruchomości, na których realizowane są te przedsięwzięcia. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy wynosi 249.918 tys. zł zaś na 31.12.2013 r. wynosiła 214.923 tys. zł.

16 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

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

Nota 16.1 - Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Należności od jednostek powiązanych, w tym:	926	1 831
- Należności z tytułu dostaw i usług,	926	1 831
- Dochodzone na drodze sądowej		
- Inne		
Należności od jednostek stowarzyszonych		
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	41 171	50 099
- Należności z tytułu dostaw i usług	34 025	24 612
- Dochodzone na drodze sądowej		
- Inne	7 146	25 487
Należności budżetowe		
Należności ogółem (netto)	42 097	51 930
Odpis aktualizujący należności	13 890	12 353
Należności brutto	55 987	64 283

17 KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁY ZAPASOWE/REZERWOWE

17.1 KAPITAŁ PODSTAWOWY

W okresie od 01.01.2014 r. do 30.06.2014 r. nie miało miejsca podwyższenie kapitału zakładowego Polnord SA.

Na dzień 30.06.2014 r. kapitał zakładowy Polnord SA dzieli się na 32.633.027 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,- zł każda.

Wartość nominalna akcji

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

Prawa akcjonariuszy

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

17.2 KAPITAŁ ZAPASOWY

Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad wartością nominalną pomniejszonej o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego. Ponadto kapitał zapasowy powstał z ustawowych odpisów z zysków generowanych w poprzednich latach obrotowych, a także z nadwyżek z podziału zysku ponad wymagany ustawowo odpis. Na kapitał zapasowy składają się również wycena oddziału zagranicznego oraz fundusz z aktualizacji wyceny dotyczący sprzedanych środków trwałych.

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

17.3 CHARAKTER I CEL POZOSTAŁYCH KAPITAŁÓW

Kapitał rezerwowy z tytułu różnic kursowych

Saldo kapitału rezerwowego z tytułu różnic kursowych jest korygowane o różnice kursowe wynikające z przeliczania sprawozdań finansowych zagranicznych jednostek powiązanych.

Kapitał z aktualizacji wyceny

Saldo kapitału z aktualizacji wyceny dotyczy wartości nadwyżki nad wartością nabycia/kosztami wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych wynikającej z przeszacowania ich do wartości godziwej, a także wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Nota 17.3 - Pozostałe kapitały	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem
Wyszczególnienie [tys. zł]				
Na dzień 01.01.2013	269	198 641	29 889	228 799
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego		45 557		45 557
Korekta błędu			8 337	8 337
Na dzień 30.06.2013	269	244 198	38 226	282 693
Inne całkowite dochody netto:	(290)		(8 337)	(8 627)
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	(357)		(10 294)	(10 651)
Podatek odroczone z tyt. powyższych korekt	67		1 957	2 024
Pozostałe			234	234
Opcje menedżerskie			234	234
Na dzień 31.12.2013	(21)	244 198	30 123	274 300
Na dzień 01.01.2014	(21)	244 198	30 123	274 300
Inne całkowite dochody netto:				
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				
Podatek odroczone z tyt. powyższych korekt				
Pozostałe		25 829		25 829
Przeniesienie wyniku okresu poprzedniego		25 829		25 829
Opcje menedżerskie				
Na dzień 30.06.2014	(21)	270 027	30 123	300 129

18 OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI**Nota 18.1 - Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki**

KRÓTKOTERMINOWE	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	18	48
Obligacje i bony dłużne	51 392	17 912
Kredyty w rachunku bieżącym		23 831
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	34 972	66 486
Kredyty odnawialne		
Inne kredyty i pożyczki		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	86 382	108 277
DŁUGOTERMINOWE	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu		
Obligacje	311 358	291 126
Kredyty bankowe i pożyczki	152 290	133 707
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	463 648	424 833

Wykaz kredytów na dzień 30.06.2014 r.

Wykaz kredytów na dzień 30.06.2014							
Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu w walucie	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
GETIN NOBLE BANK SA*	37 000	PLN	37 000	2 000	WIBOR 3M + marża	2016-12-20	- hipoteka - weksel własny in blanco - poręczenie
	91 972	PLN	22 594	22 594	WIBOR 3M + marża	2015-06-30	- hipoteka - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzytelności z umów sprzedaży i umów ubez.
	66 100	PLN	62 847		WIBOR 3M + marża	2030-12-31	- hipoteka - cesja praw z umów ubezpieczeniowych - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzytelności z umów najmu - poręczenie - cesja praw z gwarancji - weksel
PKO BP	47 433	PLN	35 764	2 135	WIBOR 3M + marża	2025-04-30	- hipoteka - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy - weksel własny in blanco i poręczenie wekslowe współnika - zastaw rejestrowy na udziałach spółki - klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego spółki - przelew wierzytelności z przyrzeczonej umowy najmu - blokada środków pieniężnych na rachunku
	13 247	PLN	12 857	6 623	WIBOR 3M+marża	2015-09-30	- hipoteka - poręczenie - cesja polis ubez.
Bank Polskiej Spółdzielczości SA	16 200	PLN	16 200	1 620	WIBOR 3M+marża	2019-12-31	- hipoteka - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - poręczenie - weksel

Alior Bank SA	12 000	PLN	-	-	WIBOR 3M + marża	31.12.2015	- hipoteka - przelew z umowy ubezpieczenia - zastaw rejestrowy
Razem			187 262	34 972			

* kredyty zaciągnięte przez Polnord SA

Wykaz obligacji na dzień 30.06.2014 r.

Wykaz obligacji na dzień 30.06.2014							
Rodzaj obligacji	Kwota wyemitowanych obligacji	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część do zapłaty (odsetki)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje zwykłe serii F	24 000	PLN	24 334	334	WIBOR 3M + marża	24.10.2015 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe	30 000	PLN	30 022	30 022	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	10 000	PLN	10 007	10 007	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	10 000	PLN	10 007	10 007	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	39 500	PLN	37 190	693	WIBOR 6M + marża	28.09.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii A	60 000	PLN	61 236	1 236	WIBOR 6M + marża	20.08.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii B	8 500	PLN	8 637	137	WIBOR 6M + marża	21.09.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii I	20 000	PLN	20 303	303	WIBOR 3M + marża	18.01.2016 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii J	19 000	PLN	19 295	295	WIBOR 3M + marża	16.01.2016 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka

Obligacje zwykłe serii H	26 500	PLN	26 879	379	WIBOR 3M + marża	22.01.2016 - należność główna odsetki co kwartału	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii C	36 000	PLN	36 367	367	WIBOR 6M + marża	13.05.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe NS1	50 000	PLN	50 484	484	WIBOR 3M + marża	11.02.2017 - należność główna odsetki co kwartału	Hipoteka
Obligacje zwykłe	13 450	PLN	13 497	47	WIBOR 6M + marża	10.06.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	19 950	PLN	20 023	73	WIBOR 6M + marża	12.06.2017 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Koszty rozliczane w czasie		PLN	- 5 531	- 2 992			
Razem			362 750	51 392			

Wykaz kredytów na dzień 31.12.2013 r.

Wykaz kredytów i pożyczek długoterminowych na dzień 31.12.2013

Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu w walucie	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część kredytu/pożyczki	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
DZ Bank Polska S.A.*	23 000	PLN	5 062	5 062	WIBOR RB + marża	2014-05-31	- hipoteka umowna na nieruchomości - weksel własny in blanco
	34 000	PLN	19 000	19 000	WIBOR 1M + marża	2014-05-31	- hipoteka umowna na nieruchomości - weksel własny in blanco

BZ WBK S.A.	42 447	PLN	8 089		WIBOR 3M + marża	2015-01-31	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna - blokada środków na rach. zastrzeżonym - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - zastawy rejestrowe na rachunkach - pełnomocnictwo do rachunków bankowych - Umowa Podporządkowania Pożyczek
	44 800	PLN	6 327	562	WIBOR 3M + marża	2016-12-31	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka umowna i kaucyjna na nieruchomości - weksel własny in blanco - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale
	91 972	PLN	27 994	27 994	WIBOR 3M + marża	2014-11-30	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka umowna i kaucyjna na nieruchomości - klauzula pobrania wierzytelności - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzytelności z umów sprzedaży i umów ubez.
PKO BP	66 100	PLN	62 848	-	WIBOR 3M + marża	2030-12-31	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka umowna i kaucyjna - cesja praw z umów ubezpieczeniowych - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - przelew wierzytelności z umów najmu - poręczenie - cesja praw z gwarancji - weksel
	47 433	PLN	36 095	1 326	WIBOR 3M + marża	2025-04-30	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka umowna zwykła oraz kaucyjna na nieruchomości - przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy - weksel własny in blanco i poręczenie wekslowe współnika - zastaw rejestrowy na udziałach spółki - klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku bieżącego spółki - przelew wierzytelności z przyrzeczonej umowy najmu - blokada środków pieniężnych na rachunku
	13 247	PLN	12 958	6 522	WIBOR 3M+marża	2015-09-30	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka - poręczenie - cesja polis ubez.
Bank Polskiej Spółdzielczości SA	16 200	PLN	16 200	400	WIBOR 3M+marża	2019-12-31	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka - zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale - poręczenie - weksel

ALIOR BANK	17 978	PLN	5 620	5 620	WIBOR 1M+marża	2014-09-30	- hipoteka - przelew wierzytelności - poręczenie - cesja polis ubez.
Razem			200 193	66 486			

* kredyty zaciągnięte przez Polnord SA

Wykaz kredytów w rachunku bieżącym na dzień 31.12.2013 r.

Wykaz kredytów w rachunku bieżącym na dzień 31.12.2013							
Nazwa instytucji kredytującej	Kwota kredytu/pożyczki w walucie	Waluta	Kwota kredytu/pożyczki w PLN	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BRE BANK SA*	25 000	PLN	25 000	23 831	WIBOR O/N +marża	2014-06-27	- hipoteka umowna na nieruchomości - weksel własny in blanco
Razem			25 000	23 831			

* kredyty zaciągnięte przez Polnord SA

Wykaz obligacji na dzień 31.12.2013 r.

Wykaz obligacji na dzień 31.12.2013							
Rodzaj obligacji	Kwota wyemitowanych obligacji	Waluta	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy	Bieżąca (krótkoterminowa) część do zapłaty (odsetki)	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje zwykłe serii F	24 000	PLN	24 331	331	WIBOR 3M + marża	24.10.2015 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe	30 000	PLN	30 028	28	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	16 516	PLN	16 522	16 522	WIBOR 3M + marża	31.03.2014 - należność główna odsetki co kwartał	Niezabezpieczone
Obligacje zwykłe	10 000	PLN	10 009	9	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	10 000	PLN	10 009	9	WIBOR 6M + marża	26.06.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe	39 500	PLN	40 189	689	WIBOR 6M + marża	28.09.2015 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii A	60 000	PLN	61 260	1 260	WIBOR 6M + marża	20.08.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii B	8 500	PLN	8 636	136	WIBOR 6M + marża	21.09.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii I	20 000	PLN	20 305	305	WIBOR 3M + marża	18.01.2016 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii J	19 000	PLN	19 298	298	WIBOR 3M + marża	16.01.2016 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii H	26 500	PLN	26 882	382	WIBOR 3M + marża	22.01.2016 - należność główna odsetki co kwartał	Hipoteka
Obligacje zwykłe serii C	46 000	PLN	46 466	466	WIBOR 6M + marża	13.05.2016 - należność główna odsetki co pół roku	Hipoteka
Koszty rozliczane w czasie		PLN	- 4 898	- 2 523			
Razem			309 037	17 912			

19 REZERWY

Nota 19.1 - Rezerwy	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Wyszczególnienie [tys. zł]						
Na dzień 01.01.2014	153	2 507	15 063	41 399	6 495	65 617
Utworzone w ciągu roku obrotowego				656		656
Wykorzystane				(718)	(2 106)	(2 824)
Rozwiązanie		(738)		(486)	(438)	(1 662)
Korekta prezentacyjna			(282)	1 248	(959)	7
Na dzień 30.06.2014	153	1 769	14 781	42 099	2 992	61 794
Krótkoterminowe		1 769	14 781	41 774	2 992	61 316
Długoterminowe	153			325		478

Nota 19.2 - Rezerwy	Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne	Rezerwy na roboty budowlane	Rezerwy na odsetki	Rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na sprawy sądowe	Ogółem
Wyszczególnienie [tys. zł]						
Na dzień 01.01.2013	196	873	13 860	38 345	6 247	59 521
Utworzone w ciągu roku obrotowego	5	2 995	722	1 643	2 650	8 015
Wykorzystane		(1 361)		(15)	(445)	(1 821)
Rozwiązanie	(48)			(564)		(612)
Korekta prezentacyjna			482	1 990	(1 957)	515
Na dzień 31.12.2013	153	2 507	15 064	41 399	6 495	65 618
Krótkoterminowe		2 507	15 064	41 399	6 495	65 465
Długoterminowe	153					153

20 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)

Nota 20.1 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		
Wobec jednostek powiązanych		1 260
Wobec jednostek pozostałych	12 506	24 923
Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług	12 506	26 183
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych		
Podatek VAT	974	5 044
Podatek zryczałtowany u źródła		
Podatek dochodowy od osób fizycznych	156	123
Pozostałe	332	181
Razem zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych	1 462	5 348
Pozostałe zobowiązania finansowe		
Zaliczka na poczet sprzedaży aktywów finansowych		
Razem		
Pozostałe zobowiązania		
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	505	181
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	5 041	25
Zobowiązania wobec wspólnego przedsięwzięcia		
Inne zobowiązania	7 100	115
Razem pozostałe zobowiązania	12 646	321
Rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu:		
Niewykorzystanych urlopów		
Premii		
Inne	1 638	1 976
Razem rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu	1 638	1 976

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane.

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

21 ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

Nota 21.1 - Zobowiązania i aktywa warunkowe	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		<i>dane przekształcone</i>
Zobowiązania warunkowe		
Poręczenie spłaty kredytu*		
Razem zobowiązania warunkowe		
Aktywa warunkowe		
Roszczenia związane z infrastrukturą	182 227	182 227
Roszczenia deliktowe od Miasta Stołecznego Warszawa	123 036	123 036
Pozostałe należności warunkowe	46 400	46 400
Razem aktywa warunkowe	351 663	351 663

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

22 ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 30.06.2014 r. w Grupie nie występują zobowiązania inwestycyjne.

23 SPRAWY SĄDOWE

Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej zostały przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu w rozdziale IV pkt. 4.

24 GWARANCJE I PORĘCZENIA

Informacje dotyczące poręczeń kredytu lub pożyczki lub gwarancji udzielonych przez Polnord SA i spółki zależne zostały przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu w rozdziale IV pkt. 6.

25 INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

25.1 WARUNKI TRANSAKCI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za dany okres sprawozdawczy. Pozycje te zostały odpowiednio wyeliminowane w procesie konsolidacji.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Stan należności/zobowiązań w ramach Grupy Polnord na dzień 30.06.2014 r.

POLNORD SA / Podmiot powiązany	POLNORD MARKETING Sp. z o.o.	STROI DOM ZSA	POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o	POLNORD OLSZTYN TĘCZOWY LAS Sp. z o.o.	Polnord Łódź City Park Sp. Z o.o.	Śródmieście Wilanów Sp. z o.o..	Wilanów Office Park - budynek B1 Sp. z o.o	Wilanów Office Park - budynek B3 Sp. z o.o	POLNORD Warszawa - Ząbki Neptun Sp. z o.o	SURPLUS Sp. z o.o. SKA
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki										
2. Należności długoterminowe					12 467			3 376		
3. Należności krótkoterminowych	38	-	735	768	143	1 807	389	1 818	826	182
a) z tytułu dostaw i usług	38		735	768	143	1 807	389	1 818	826	182
b) pozostałe										
4. Inwestycje krótkoterminowe -udzielone pożyczki		5 057								
Razem należności i inwestycje - aktywa	38	5 057	735	768	12 610	1 807	389	5 194	826	182
5. Zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
a) pożyczki										
b) pozostałe										
6. Zobowiązania krótkoterminowe	11 693	-	2 571	3	3	-	-	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług	11 693		2 571	3	3					
b) pożyczki										
Razem zobowiązania	11 693	-	2 571	3	3	-	-	-	-	-

Stan należności/zobowiązań w ramach Grupy Polnord SA na dzień 30.06.2014 r., cd.

POLNORD SA / Podmiot powiązany	SURPLUS Sp. Z o.o.	POLNORD SZCZECIN Ku Stońcu Sp. Zo.o.	POLNORD SOPOT II Sp. z o.o.	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	Surplus Sp. z o.o. DOMITUS SKA	10H Sp. z o.o.	Polnord Gdynia Brama Sopotcka Sp. Zo.o.	TOTAL
1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki								-
2. Należności długoterminowe		7 072						22 915
3. Należności krótkoterminowych	38	765	30 876	2 081	24	53	62	40 605
<i>a) z tytułu dostaw i usług</i>	38	765	30 876	2 081	24	53	62	40 605
<i>b) pozostałe</i>								-
4. Inwestycje krótkoterminowe - udzielone pożyczki								5 057
Razem należności i inwestycje - aktywa	38	7 837	30 876	2 081	24	53	62	68 577
5. Zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>a) pożyczki</i>								-
<i>b) pozostałe</i>								-
6. Zobowiązania krótkoterminowe	-	-	-	-	3 053	-	-	17 323
<i>a) z tytułu dostaw i usług</i>								14 270
<i>b) pożyczki</i>					3 053			3 053
Razem zobowiązania	-	-	-	-	3 053	-	-	17 323

Sprzedaż/zakup pomiędzy podmiotami Grupy Polnord SA w I półroczu 2014 r.

POLNORD SA / Podmiot powiązany	POLNORD MARKETING S p. z o.o.	STROJ DOM ZSA	POLNORD – APARTAMENTY Sp. z o.o.	POLNORD OLSZTYN TĘCZOWY LAS Sp. z o.o.	Polnord Łódź City Park Sp. Z o.o.	Śródmieście Wilanów Sp. z o.o..	Wilanów Office Park - budynek B1 Sp. z o.o	Wilanów Office Park - budynek B3 Sp. z o.o	POLNORD Warszawa - Ząbki Neptun Sp. z o.o	SURPLUS Sp. z o.o. SKA
Przychody wzajemnych transakcji Grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2014 do 30.06.2014										
Podmiot powiązany										
1. Sprzedaż	72	-	1 410	1 303	267	4 587	211	324	1 005	98
a) produkty										
b) usługi	60		1 405	1 298	266	4 586	211	324	1 003	93
c) wynajem	12		5	5	1	1			2	5
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów										
3. Pozostałe przychody operacyjne										
4. Ze sprzedaży środków trwałych										
5. Przychody finansowe		123								
Razem	72	123	1 410	1 303	267	4 587	211	324	1 005	98

Sprzedaż/zakup pomiędzy podmiotami Grupy Polnord SA w I półroczu 2014 r., cd.

POLNORD SA / Podmiot powiązany	SURPLUS Sp. Z o.o.	POLNORD SZCZECIN Ku Stońcu Sp. Zo.o.	POLNORD SOPOT II S p. z o.o.	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	Surplus Sp. z o.o. DOMITUS SKA	10H Sp. z o.o.	Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. Zo.o.	RAZEM
Przychody wzajemnych transakcji Grupy Polnord SA w okresie od 01.01.2014 do 30.06.2014								
Podmiot powiązany								
1. Sprzedaż	20	1 402	493	1 464	19	20	98	12 793
a) produkty								-
b) usługi	15	1 402	488	1 459	14	15	93	12 732
c) wynajem	5		5	5	5	5	5	61
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów								-
3. Pozostałe przychody operacyjne								-
4. Ze sprzedaży środków trwałych								-
5. Przychody finansowe								123
Razem	20	1 402	493	1 464	19	20	98	12 916

**Zestawienie wzajemnych należności i zobowiązań Grupy
Polnord SA według stanu na dzień 30.06.2014**

Podmiot powiązany	SURPLUS SKA	WILANÓW OFFICE PARK BUDYNEK B3	POLNORD SOPOT II	POLNORD MARKETING	POLNORD Warszawa - Ząbki Neptun Sp. z o.o	POLNORD APARTAMENTY	RAZEM
10H	1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki						
	2. Należności długoterminowe	69 950					69 950
	3. Należności krótkoterminowych						
	a) z tytułu dostaw i usług						
	b) pozostałe						
4. Inwestycje krótkoterminowe -udzielone pożyczki							
Razem należności i inwestycje - aktywa	69 950						69 950
POLNORD APARTAMENT	1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki						
	2. Należności długoterminowe						
	3. Należności krótkoterminowych			1			1
	a) z tytułu dostaw i usług			1			1
	b) pozostałe						
4. Inwestycje krótkoterminowe -udzielone pożyczki							
Razem należności i inwestycje - aktywa			1				1
POLNORD Warszawa - Ząbki Neptun Sp. z o.o	1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki						
	2. Należności długoterminowe						
	3. Należności krótkoterminowych		16				16
	a) z tytułu dostaw i usług		16		53		69
	b) pozostałe						
4. Inwestycje krótkoterminowe -udzielone pożyczki							
Razem należności i inwestycje - aktywa		16					16
POLNORD MARKETING	1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki						
	2. Należności długoterminowe						
	3. Należności krótkoterminowych			1			1
	a) z tytułu dostaw i usług			1			1
	b) pozostałe						
4. Inwestycje krótkoterminowe -udzielone pożyczki							
Razem należności i inwestycje - aktywa			1				1
POLNORD BRAIMA SOPOCKA	1. Inwestycje długoterminowe - udzielone pożyczki						
	2. Należności długoterminowe						
	3. Należności krótkoterminowych						
	a) z tytułu dostaw i usług					132	132
	b) pozostałe						
4. Inwestycje krótkoterminowe -udzielone pożyczki							
Razem należności i inwestycje - aktywa					132	132	

Wykaz należności z tytułu udzielonych pożyczek/przychodów finansowych Surplus Sp. z o.o. DOMITUS SKA na dzień 30.06.2014 r./Za I półrocze 2014 - do podmiotów powiązanych

Podmiot powiązany	Stan należności	Przychody finansowe
DŁUŻNIK		
Polnord Osiedle Tęczowy Las	8 929	329
Polnord Marketing	-	11
Polnord Apartamenty	43 313	1 758
Polnord Sopot II	32 431	1 124
Polnord Łódź City Park	20 143	731
Wilanów Office Park Budynek B3	41 294	1 333
Wilanów Office Park Budynek B1	7 221	191
Polnord Szczecin Ku Słońcu	35 628	1 193
Śródmieście Wilanów	50 057	1 997
Surplus Sp. z o.o.	90	5
Surplus Sp. z o.o. SJ	57	2
Polnord Warszawa Ząbki Neptun	11 546	315
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	20 365	753
Polnord Gdynia Brama Sopotcka	11 019	132
10 H	30 448	446
Polnord SA	112	137
Semeko Aquasfera	4 981	160
Bioton	9 661	118
Fadesa	68 828	1 549
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	205	4
Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	42	4
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	253	3
Razem	396 623	12 295

Wykaz należności z tytułu udzielonych pożyczek/przychodów finansowych Surplus Sp. z o.o. S. j na dzień 30.06.2014 r./Za I półrocze 2014 r.

DŁUŻNIK		
Surplus Sp. z o.o. DOMITUS SKA	48 990	505

25.2 JEDNOSTKA DOMINUJĄCA CAŁEJ GRUPY

Na dzień 30.06.2014 r. Prokom Investments SA był akcjonariuszem posiadającym największy udział w kapitale zakładowym Polnord SA (głosach na WZA).

25.3 PODMIOT O ZNACZĄCYM WPŁYWIE NA GRUPĘ

Na dzień 30.06.2014 r. Prokom Investments SA posiadał bezpośrednio 21,08% w kapitale zakładowym Polnord oraz pośrednio 4,62% poprzez spółkę zależną Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o.

25.4 PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

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

25.5 POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

W I półroczu 2014 r. nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu.

25.6 INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

W I półroczu 2014 r. w Grupie nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu spółek Grupy.

26 INSTRUMENTY FINANSOWE

26.1 WARTOŚCI GODZIWE

W okresie od 01.01.2014 r. do 30.06.2014 r. nie wystąpiły różnice pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą instrumentów finansowych Grupy.

26.2 RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

W I półroczu 2014 r. ani w 2013 r. Grupa nie zawarła transakcji obligujących do stosowania rachunkowości zabezpieczeń.

27 WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Sprawozdania finansowe za rok 2014 podlegają przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską Deloitte Polska Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie audytora za badanie rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych spółek Grupy i skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Polnord SA oraz za przegląd śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego wyniesie 222 tys. zł.

28 ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Zdarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym, zostały szerzej opisane w Sprawozdaniu Zarządu w rozdziale IV pkt. 10.

VII SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD SA

1 JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Za okres od dnia 01.01.2014 r. do dnia 30.06.2014 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013 <i>dane przekształcone</i>
Przychody ze sprzedaży	15 950	11 292
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów od jednostek powiązanych	2 261	
Przychody ze sprzedaży usług od jednostek powiązanych	13 387	11 110
Przychody z wynajmu od jednostek powiązanych	13 102	10 113
Przychody z wynajmu od jednostek powiązanych	302	182
Przychody z wynajmu od jednostek powiązanych	107	36
Koszt własny sprzedaży	(2 263)	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	13 687	11 292
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	11 068	4 273
Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		
Koszty sprzedaży	(5 688)	(4 564)
Koszty ogólnego zarządu	(11 849)	(11 116)
Pozostałe przychody operacyjne	473	141
Pozostałe koszty operacyjne	(22 357)	(7 239)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(14 666)	(7 213)
Przychody finansowe	167	23 811
Koszty finansowe	(14 914)	(26 403)
Zysk (strata) brutto	(29 414)	(9 805)
Podatek dochodowy	(1 085)	2 207
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(30 499)	(7 598)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(1 555)	(1 457)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(32 054)	(9 055)

2 JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za okres od dnia 01.01.2014 r. do dnia 30.06.2014 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013 <i>dane przekształcone</i>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(32 054)	(9 055)
Inne całkowite dochody:		
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:		
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	(1 170)	
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	(1 445)	
	275	
Całkowity dochód za okres	(33 224)	(9 055)

3 JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 30.06.2014 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
AKTYWA		
Aktywa trwałe	1 368 386	1 394 379
Rzeczowe aktywa trwałe	1 583	2 312
Nieruchomości inwestycyjne	754 022	778 833
Wartości niematerialne	545	581
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	478 402	473 361
Aktywa finansowe	7 379	12 562
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Należności długoterminowe	126 455	126 730
Wartość firmy		
Pozostałe aktywa trwałe		
Aktywa obrotowe	199 934	178 400
Zapasy	78 145	80 056
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	63 396	62 197
Inwestycje w papiery przeznaczone do obrotu		
Krótkoterminowa część długoterminowych aktywów finansowych		
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	16 220	12 529
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	1 770	512
Należności z tytułu podatku dochodowego		
Rozliczenia międzyokresowe	1 778	578
Depozyty krótkoterminowe		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38 625	22 528
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	10 001	10 001
SUMA AKTYWÓW	1 578 321	1 582 780

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
PASYWA		
Kapitał własny	1 080 933	1 114 157
Kapitał podstawowy	65 266	65 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 059 721	1 059 721
Akcje własne		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		
Pozostałe kapitały rezerwowe	257 639	245 004
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(301 693)	(255 834)
Zobowiązania długoterminowe	355 212	296 125
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	349 418	291 128
Rezerwy	153	153
Pozostałe zobowiązania	3 000	3 013
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 641	1 830
Rozliczenia międzyokresowe		
Zobowiązania krótkoterminowe	142 176	172 498
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30 967	40 367
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	2 000	24 062
Krótkoterminowe kredyty odnawialne		
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	51 522	45 051
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	464	2 059
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		
Pozostałe zobowiązania finansowe		
Rozliczenia międzyokresowe	47	147
Otrzymane zaliczki	1 584	2 676
Rezerwy	55 592	58 136
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		
Zobowiązania razem	497 388	468 623
SUMA PASYWÓW	1 578 321	1 582 780

4 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Na dzień 30.06.2014 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
Zobowiązania warunkowe		
Poręczenie spłaty kredytu*		
Razem zobowiązania warunkowe		
Aktywa warunkowe		
Roszczenia deliktowe od Miasta Stołecznego Warszawa	123 036	123 036
Pozostałe należności warunkowe	46 400	46 400
Razem aktywa warunkowe	169 436	169 436

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

5 JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za okres od dnia 01.01.2014 r. do dnia 30.06.2014 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.06.2013 <i>dane przekształcone</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	(30 969)	(11 262)
Korekty o pozycje:	19 874	18 950
Amortyzacja	357	444
Odsetki i dywidendy, netto	13 983	1 513
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	10 439	(9 322)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	17 487	21 755
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	1 911	(1 519)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(21 147)	7 098
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(34)	(2 099)
Zmiana stanu rezerw	(2 544)	1 152
Podatek dochodowy		(72)
Pozostałe	(578)	
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(11 095)	7 688
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	20 566	53 258
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	239	13
Sprzedaż aktywów finansowych		1 547
Odsetki otrzymane	127	798
Spłata udzielonych pożyczek	20 200	31 500
Wykup obligacji obcych		19 400
Wydatki	(29 220)	(58 920)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(140)	(4)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(8 725)	(2 250)
Nabycie aktywów finansowych	(25)	(3)
Udzielenie pożyczek	(20 330)	(56 663)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(8 654)	(5 662)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	143 215	129 034
Wpływy z tytułu emisji akcji		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	60 120	12 534
Wpływy z tytułu emisji obligacji	83 095	116 500
Wydatki	(107 369)	(132 464)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(30)	(155)
Spłata pożyczek/kredytów	(68 966)	(8 000)
Odsetki zapłacone	(11 857)	(18 809)
Wykup obligacji	(26 516)	(105 500)
Pozostałe		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	35 846	(3 430)
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	16 097	(1 404)
Różnice kursowe netto		
Środki pieniężne na początek okresu	22 528	17 842
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	38 625	16 438
O ograniczonej możliwości dysponowania	29	41

6 ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres od dnia 01.01.2014 r. do dnia 30.06.2014 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	Razem
Na dzień 01.01.2013 przed połączeniem	51 266	1 026 169	224 131	(170 529)	1 352 147
Połączenie przez przejęcie	228 452		15 877	(23 402)	220 927
Korekty kapitałów w związku połączeniem	(228 452)		(36 902)	736	(264 618)
Na dzień 01.01.2013 po połączeniu	51 266	1 026 169	203 106	(193 195)	1 087 346
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			50 581	(50 581)	
Całkowite dochody ogółem				(9 055)	(9 055)
Korekta błędów				(14 928)	(14 928)
Na dzień 30.06.2013	51 266	1 026 169	253 687	(267 759)	1 063 363
Emisja akcji	14 000	36 050			50 050
Koszty emisji akcji		(2 498)			(2 498)
Opcje menedżerskie			234		234
Całkowite dochody ogółem			(8 627)	22 860	14 233
Korekta błędów			(290)	(10 935)	(11 225)
Na dzień 31.12.2013	65 266	1 059 721	245 004	(255 834)	1 114 157
Na dzień 01.01.2014	65 266	1 059 721	245 004	(255 834)	1 114 157
Emisja akcji					
Koszty emisji akcji					
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			13 805	(13 805)	
Opcje menedżerskie					
Całkowite dochody ogółem			(1 170)	(32 054)	(33 224)
Na dzień 30.06.2014	65 266	1 059 721	257 639	(301 693)	1 080 933

Gdynia, dn. 29.08.2014 r.

Piotr Wesołowski

Tomasz Sznajder

Katarzyna Brzózka

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Główny Księgowy

C. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA
1 STYCZNIA 2014 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO 30 CZERWCA 2014 ROKU

Do Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej POLNORD S.A.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej POLNORD S.A., dla której POLNORD S.A. z siedzibą w Gdyni przy ulicy Śląskiej 35/37 jest Spółką Dominującą, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2014 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat i sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku oraz informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

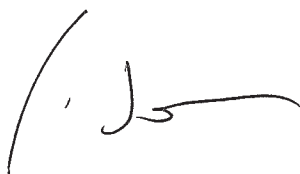
Za zgodność tego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”) i innymi obowiązującymi przepisami, odpowiedzialny jest Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki Dominującej. Naszym zadaniem było przeprowadzenie przeglądu tego sprawozdania.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Standardy te nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, iż skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości.

Przegląd przeprowadziliśmy głównie drogą analizy danych sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe, a także wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i rachunkowość Grupy.

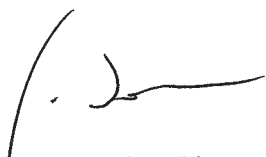
Zakres i metoda przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego istotnie różni się od badań leżących u podstaw opinii wyrażanej o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości rocznego sprawozdania finansowego oraz o jego rzetelności i jasności, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym sprawozdaniu.

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu nie zidentyfikowaliśmy niczego, co nie pozwoliłoby stwierdzić, że skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską.



Piotr Sokołowski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający przegląd
nr ewid. 9752

W imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:



Piotr Sokołowski – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 29 sierpnia 2014 roku

D. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO
JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA
1 STYCZNIA 2014 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO 30 CZERWCA 2014 ROKU

Do Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej POLNORD S.A.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki Polnord S.A. z siedzibą w Gdyni przy ulicy Śląskiej 35/37, na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2014 roku, rachunek zysków i strat i sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym, sprawozdanie przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku oraz informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

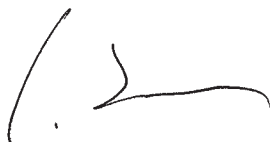
Za zgodność tego skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”) i innymi obowiązującymi przepisami odpowiedzialny jest Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki. Naszym zadaniem było przeprowadzenie przeglądu tego sprawozdania.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Standardy te nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, iż jednostkowe sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości.

Przegląd przeprowadziliśmy głównie drogą analizy danych sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe, a także wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i rachunkowość Spółki.

Zakres i metoda przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego istotnie różni się od badań leżących u podstaw opinii wyrażanej o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości rocznego sprawozdania finansowego oraz o jego rzetelności i jasności, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym sprawozdaniu.

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu nie zidentyfikowaliśmy niczego, co nie pozwoliłoby stwierdzić, że skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało przygotowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską.



Piotr Sokołowski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający przegląd
nr ewid. 9752

W imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:



Piotr Sokołowski – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 29 sierpnia 2014 roku

E. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2014 DO DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU

Gdynia, dnia 29.08.2014 r.

OŚWIADCZENIE

Zarząd Polnord SA oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy, skrócone sprawozdanie finansowe Polnord SA za okres od 01.01.2014 r. do 30.06.2014 r. i dane porównywalne oraz skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord SA za okres od 01.01.2014 r. do 30.06.2014 r. i dane porównywalne, sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Polnord SA oraz Grupy Kapitałowej Polnord SA i wyniki finansowe. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA za I półrocze 2014 r. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Piotr Wesołowski**Tomasz Sznajder****Prezes Zarządu****Wiceprezes Zarządu**

F. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA
SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Gdynia, dnia 29.08.2014 r.

OŚWIADCZENIE

Zarząd Polnord SA oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu skróconego sprawozdania finansowego Polnord SA za okres od 01.01.2014 r. do 30.06.2014 r. oraz skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord SA za okres od 01.01.2014 r. do 30.06.2014 r., został wybrany zgodnie z przepisami prawa, oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego przeglądu spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Piotr Wesołowski**Tomasz Sznajder****Prezes Zarządu****Wiceprezes Zarządu**

