



GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD SA

SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA III KWARTAŁ 2014 R.

ZAWIERAJĄCY

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 01.01.2014 DO 30.09.2014

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

GDYNIA, 14 LISTOPADA 2014 R.

SPIS TREŚCI

I	INFORMACJE OGÓLNE	4
1.	WPROWADZENIE - INFORMACJE O SPÓŁCE	4
2.	OTOCZENIE RYNKOWE	5
3.	STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	6
4.	PODSUMOWANIE III KWARTAŁU 2014 R.	6
5.	POLITYKA DYWIDENDY	9
6.	WYBRANE DANE FINANSOWE	10
7.	SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	11
8.	WŁADZE SPÓŁKI	14
9.	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	16
II	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	18
1.	DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	18
2.	PROJEKTY DEWELPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	27
3.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – KOMENTARZ	28
4.	OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	30
5.	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	30
6.	ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	31
III	INFORMACJE FINANSOWE	33
1.	INFORMACJE WSTĘPNE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	33
2.	CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	35
3.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	36
4.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	38
5.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	39
6.	POZYCJE POZABILANSOWE	41
7.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	42
8.	ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM	43
9.	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	44
IV	POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	47
1.	INNE ISTOTNE WYDARZENIA W III KWARTALE 2014 R.	47
2.	TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	47
3.	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	49
4.	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	49
5.	OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	49
6.	INFORMACJE O NABYCIE AKCJI WŁASNYCH	49
7.	INFORMACJE O ODDZIAŁACH	49
8.	INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	49

9. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KREDYTOWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ	49
10. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	50
11. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	50
12. INFORMACJE O WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDZIE	50

V SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ –

POLNORD SA	51
1. JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	51
2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	52
3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	53
4. POZYCJE POZABILANSOWE	55
5. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	56
6. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	57

I INFORMACJE OGÓLNE

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 za III kwartał 2014 r.

1. WPROWADZENIE - INFORMACJE O SPÓŁCE

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.

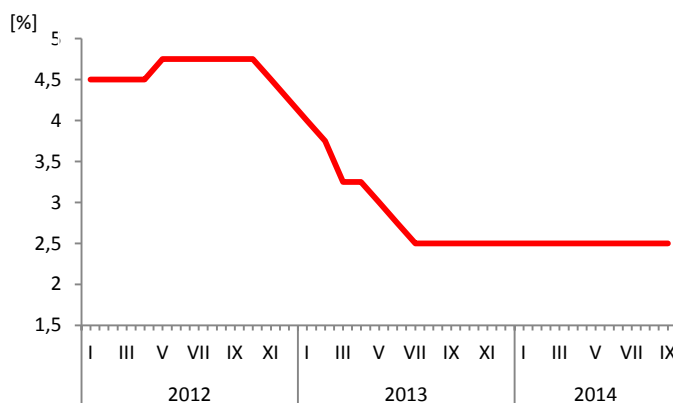
Celem Spółki jest maksymalizacja jej wartości w interesie akcjonariuszy poprzez budowanie pozycji lidera na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Zgodnie ze strategią, Grupa Polnord konsekwentnie dąży do zwiększenia wolumenów sprzedanych mieszkań, skupienia działalności na segmencie nieruchomości mieszkaniowych (głównie w Warszawie i Trójmieście), obniżenia kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży oraz obniżenia poziomu zadłużenia. Polnord SA jest członkiem-założycielem Polskiego Związku Firm Deweloperskich („PZFD”), 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 dysponuje jednym z największych, wśród polskich deweloperów, bankiem ziemi. Wykorzystując doświadczenie w działalności inwestycyjnej i deweloperskiej, Polnord poprzez spółki celowe zrealizował projekty m. in. 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. Czermińskiego/Przywidzkiej), Sopocie (Sopocka Rezydencja przy ul. Łokietka), Olsztynie (Osiedle Tęczowy Las) i Szczecinie (Ku Słońcu przy ul. Kazimierskiej).

2. OTOCZENIE RYNKOWE

Koniunktura na polskim rynku deweloperskim poprawia się systematycznie od 2013 roku. Liczba sprzedanych lokali oraz wprowadzonych na rynek w III kwartale 2014 roku pozostała na bardzo dobrym poziomie II kwartału 2014 roku. Niskie stopy procentowe, stabilne ceny oraz duży wybór oferowanych lokali to czynniki stymulujące popyt. W III kwartale utrzymał się, zapoczątkowany w 2013 roku, odpływ kapitału z niskooprocentowanych depozytów na rynek nieruchomości. Klienci kupowali lokale w celu zaspokojenia własnych potrzeb

Wykres 1. Stopa referencyjna NBP w latach 2012-2014

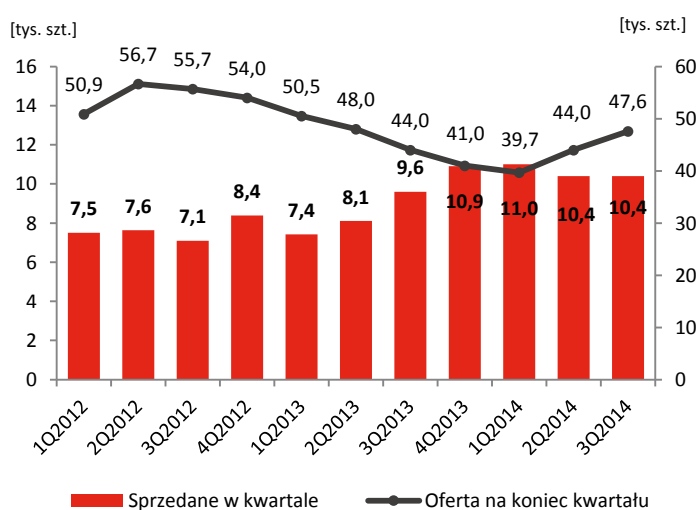


Źródło: NBP

mieszkaniowych oraz na cele inwestycyjne – pod wynajem. Indeks zmian cen dla wszystkich miast wskazuje stabilizację cen. W poszczególnych miastach sytuacja jest jednak odmienna. W Gdańsku, Łodzi i Poznaniu obserwowany był niewielki wzrost cen. W Warszawie, Krakowie i Wrocławiu przeciętne ceny mieszkań malały. Czynnikiem wpływającym na poziom cen mieszkań były limity cenowe, pozwalające na skorzystanie z programu rządowego Mieszkanie dla Młodych („Program MdM”). Program MdM umożliwia dofinansowanie wkładu własnego dla osób, kupujących pierwsze własne mieszkanie na rynku pierwotnym.

Sprzedż mieszkań, dla niżej wskazanych sześciu rynków, w okresie od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 r. wyniosła 31,8 tys. lokali, z tego w trzecim kwartale 10,4 tys. lokali. Istotny wpływ na popyt miało wejście w życie od 2014 roku Rekomendacji S III. Z ofert banków wycofano kredyty hipoteczne w wysokości 100% ceny nieruchomości. Od

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



Źródło: REAS

2014 roku wkład własny klientów to minimum 5% wartości mieszkania, a od 2015 roku wysokość wymaganego wkładu wzrosła do 10%. W 2014 roku na rynek mieszkaniowy istotny wpływ miał Program MdM. Konsekwencje wchodzącej, w tym samym czasie, w życie Rekomendacji S III zostały zniwelowane. Najwięcej dopłat trafiło do Warszawy, gdzie kupujący uzyskali 35 mln zł dopłat oraz do Gdańska, gdzie wartość dopłat wyniosła ponad 25,2 mln zł.

W skali kraju popularność Programu MdM jednak maleje. W III kwartale 2014 roku miał miejsce wyraźny spadek liczby wniosków kredytowych z rządową dopłatą w porównaniu z pierwszymi dwoma kwartałami 2014 roku.

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 Grupy 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 związku z tym niezbędne jest dynamiczne rozszerzenie oferty. Polnord wciąż poszukuje nowych możliwości inwestycyjnych, które umożliwią zwiększenie poziomu sprzedaży. Spółka jest zainteresowana zakupem 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 swoją 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.

Redukcja zadłużenia

Celem strategicznym Zarządu Polnord jest istotne obniżenie 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 III KWARTAŁU 2014 R.

Koncentracja działań na rynku mieszkaniowym oraz wzrost wolumenu sprzedawanych mieszkań

Na koniec III kwartału 2014 roku Grupa Kapitałowa Polnord była w trakcie realizacji 14 projektów mieszkaniowych realizowanych przez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane przez Polnord. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM) realizowanych projektów wynosi blisko 103 tys. m², w ramach której przewidziane jest wybudowanie ponad 2.000 mieszkań. Do końca I półrocza 2015 roku Grupa planuje rozpocząć realizację kolejnych 18 nowych inwestycji deweloperskich lub kolejnych etapów aktualnie realizowanych o łącznej powierzchni ponad 134 tys. m², przekładających się na ponad 2.500 mieszkań. Łącznie z już uruchomionymi w 2014 roku projektami oferta Grupy zostanie zwiększona blisko o 3.600 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 okresie od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 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-III kwartale 2014 r.

INWESTYCJA	I-IIIQ 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. C)	12	9 007	2 964	1 857	4 821
Śródmieście Wilanów (bud. D)	108	39 089	7 137	11 679	18 816
Śródmieście Wilanów (bud. F)	60	21 583	3 122	5 580	8 702
Neptun I	46	11 437	1 429	1 696	3 125
Neptun II	12	3 824	636	552	1 188
Trójmiasto					
Ostoja Myśliwska I-II	10	5 012	1 853	522	2 375
2 Potoki I	8	1 593	371	157	528
2 Potoki II	53	10 566	2 185	1 192	3 377
2 Potoki III (bud. 1-3)	12	2 140	344	331	675
2 Potoki III (bud. 4-5)	3	574	106	75	181
Sopocka Rezydencja	14	8 549	-	7 509	7 509
Dwa Tarasy I	108	25 387	4 670	3 598	8 268
Dwa Tarasy II	13	3 141	1 032	226	1 258
Brama Sopocka I	2	777	185	146	331
Olsztyn					
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	1	366	119	25	144
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	23	5 888	1 103	249	1 352
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	39	8 361	1 783	513	2 296
Szczecin					
Ku Słońcu I	16	4 585	440	1 070	1 510
Ku Słońcu II (bud. 2)	12	3 026	377	505	882
Ku Słońcu II (bud. 1)	65	14 284	658	2 747	3 405
Łódź					
City Park I-II	4	2 817	-	870	870
City Park IV (bud. EA 5)	15	3 279	99	538	637
Łącznie Część I	636	185 285	30 613	41 637	72 250

Część II - projekty realizowane przez spółki wspólnie kontrolowane przez Polnord SA					
Warszawa					
Ostoja Wilanów II-VII	100	26 407	8 520	6 572	15 092
Stacja Kazimierz Etap I	49	8 664	2 599	1 104	3 703
Wrocław					
Osiedle Innova I-VII	59	10 212	3 694	1 884	5 578
Osiedle Moderno	27	3 271	1 094	350	1 444
Trójmiasto					
Aquasfera (Pacific)	51	5 361	1 213	861	2 074
Łącznie Część II	286	53 915	17 120	10 771	27 891
Podsumowanie Części I i Części II					
Łącznie Część I i II	922	239 200	47 733	52 408	100 141

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

*** wpływy 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. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za okres od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 r. wyniosły 20.906 tys. zł i ukształtowały się na poziomie zbliżonym do analogicznego okresu ubiegłego roku. W III kwartale 2014 r. wyżej wymienione koszty wyniosły 6.475 tys. zł wobec 8.031 tys. zł w II kwartale 2014 roku.

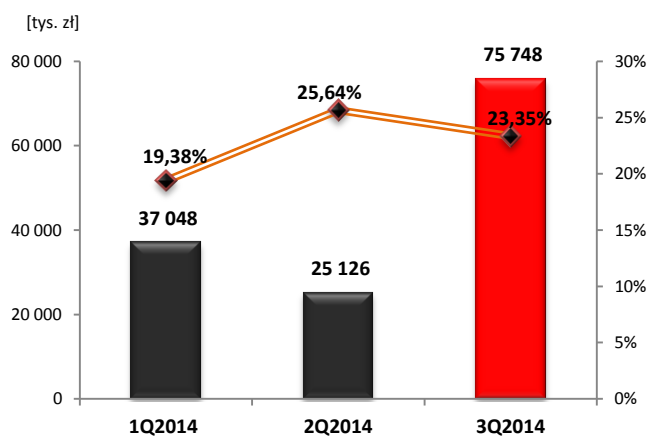
Redukcja zadłużenia

Na dzień 30.09.2014 r. zadłużenie finansowe netto Grupy (Polnord SA i spółek w 100% zależnych) wykazane w skonsolidowanym bilansie wyniosło 433,3 mln zł, zaś na 30.06.2014 r. zadłużenie netto osiągnęło poziom 494,5 mln zł, co oznacza spadek o 61,2 mln zł w trzecim kwartale 2014 r.

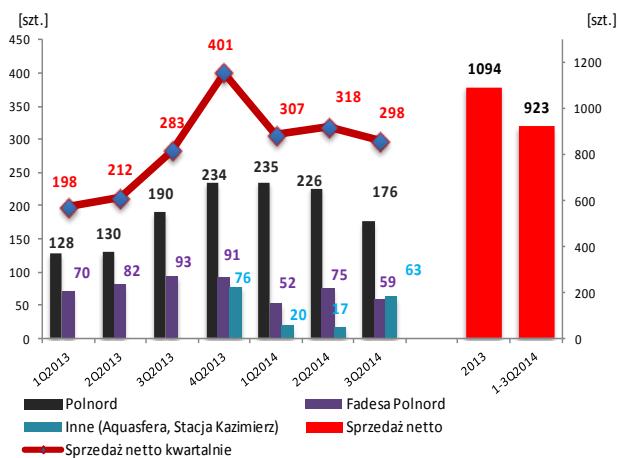
Poniższe wykresy pokazują dynamikę wybranych danych finansowych oraz operacyjnych.

Wykres 3. Wybrane dane finansowe i operacyjne

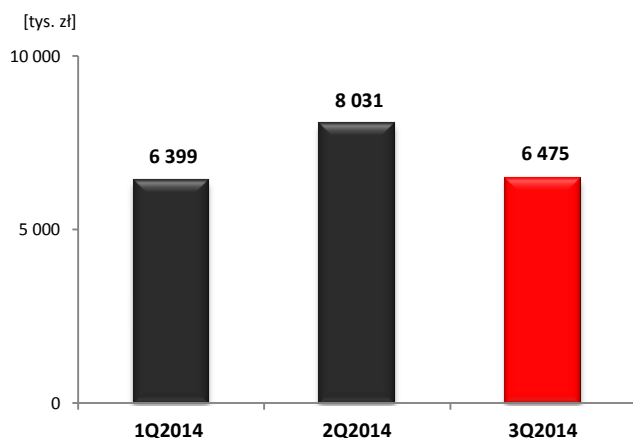
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I RENTOWNOŚĆ BRUTTO ZE SPRZEDAŻY



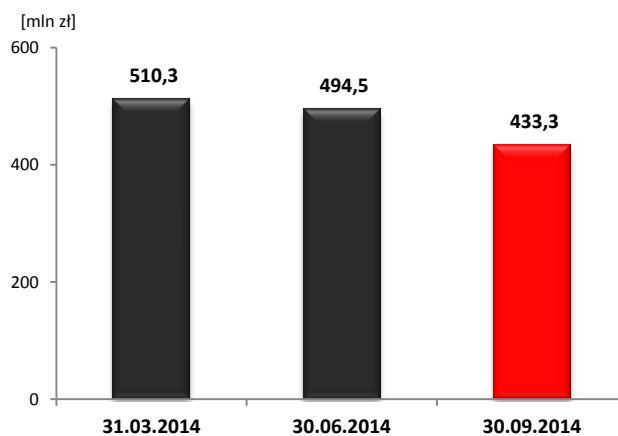
SPRZEDAŻ NETTO MIESZKAŃ



KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU I SPRZEDAŻY



ZADŁUŻENIE FINANSOWE 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 2014-2016.

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 deklaruował 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

Tabela 2. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody ze sprzedaży	137 923	90 420	32 994	21 411
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	31 309	7 023	7 490	1 663
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	21 298	24 396	5 095	5 777
Zysk (strata) brutto	7 496	(20 165)	1 793	(4 775)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	7 881	(19 087)	1 885	(4 520)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	7 022	(20 685)	1 680	(4 898)
BILANS				
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Kapitał własny	1 087 418	1 081 933	260 428	260 883
Zobowiązania długoterminowe	420 252	429 399	100 647	103 540
Zobowiązania krótkoterminowe	279 277	264 082	66 885	63 677
Aktywa trwałe	1 126 468	1 157 541	269 780	279 114
Aktywa obrotowe	650 478	607 872	155 784	146 574
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	10 001	10 001	2 394	2 411
Suma aktywów	1 786 947	1 775 414	427 960	428 100

Tabela 3. Wybrane jednostkowe dane finansowe

	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT				
Przychody ze sprzedaży	28 434	28 310	6 802	6 704
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	26 171	15 263	6 261	3 614
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(10 458)	7 929	(2 502)	1 878
Zysk (strata) brutto	(34 585)	570	(8 273)	135
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(35 897)	2 599	(8 587)	615
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(36 756)	1 001	(8 793)	237
BILANS				
	30.09.2014	31.12.2013	30.09.2014	31.12.2013
Kapitał własny	1 076 231	1 114 157	257 749	268 653
Zobowiązania długoterminowe	313 812	296 125	75 156	71 403
Zobowiązania krótkoterminowe	178 610	172 498	42 776	41 594
Aktywa trwałe	1 369 246	1 394 379	327 924	336 222
Aktywa obrotowe	189 406	178 400	45 361	43 017
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	10 001	10 001	2 394	2 411
Suma aktywów	1 568 653	1 582 780	375 680	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 30.09.2014 r. i obejmuje okres od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 r. oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2013 r. oraz za okres od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r. („Skonsolidowane sprawozdanie”).

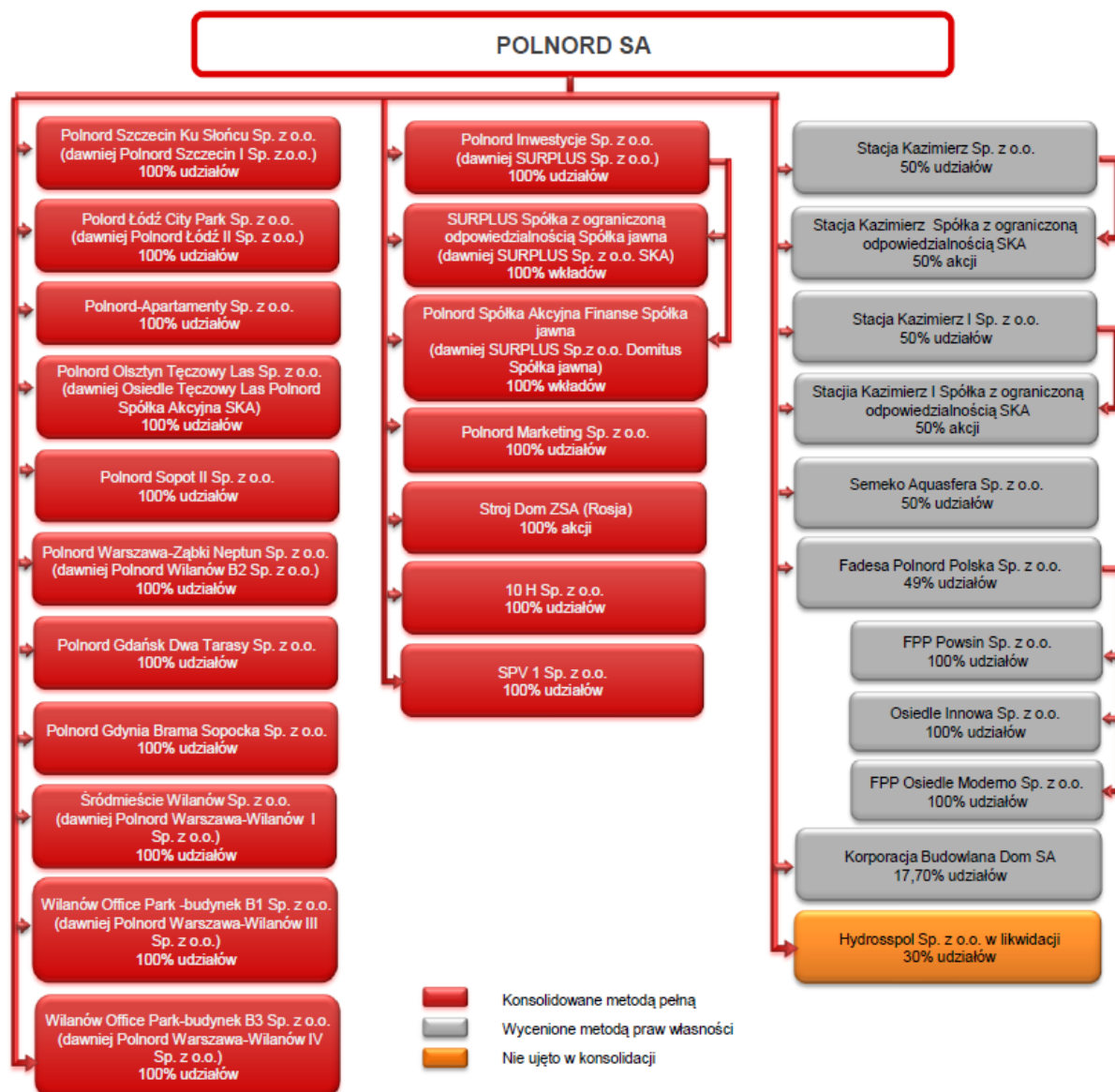
Czas trwania Spółki oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 30.09.2014 r. jest nieoznaczony.

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 zł (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 30.09.2014 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.

Ponadto konsolidacją metodą praw własności została objęta również spółka Korporacja Budowlana Dom SA.

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 III kwartale 2014 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno - kapitałowych:

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.	<p><i>Rejestracja nowej spółki</i></p> <p>W dniu 04.08.2014 r. zawiązana została spółka SPV 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 zł (100 udziałów po 50,00 zł każdy). Wszystkie udziały objął i pokrył wkładem pieniężnym Polnord SA. Spółka została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25.08.2014 r.</p>
Surplus Sp. z o.o.	<p><i>Rejestracja zmiany nazwy</i></p> <p>W dniu 12.09.2014 r. została zarejestrowana zmiana nazwy spółki z Surplus Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na Polnord Inwestycje Sp. z o.o.</p>
Surplus Sp. z o.o. Domitus Spółka Jawna	<p><i>Rejestracja zmiany nazwy</i></p> <p>W dniu 30.09.2014 r. została zarejestrowana zmiana nazwy spółki z Surplus Sp. z o.o. Domitus Spółka Jawna z siedzibą w Gdyni na Polnord Spółka Akcyjna Finanse Spółka Jawna.</p>

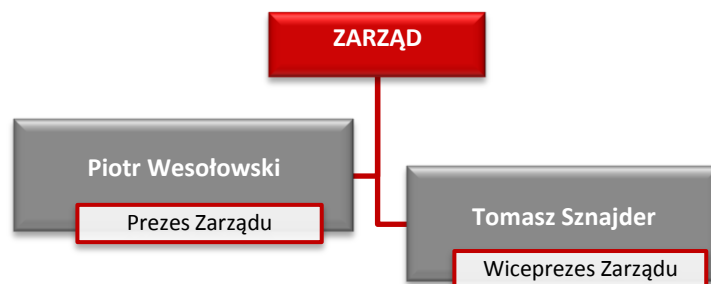
Na dzień 30.09.2014 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Grupę w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

Po dniu bilansowym nie miały miejsca żadne zmiany w powiązaniach organizacyjno – kapitałowych.

8. WŁADZE SPÓŁKI

Zarząd

Skład Zarządu Spółki na dzień 30.09.2014 r. przedstawiał się następująco:



Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki może liczyć od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. 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 30.09.2014 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.*

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

Według informacji posiadanych przez Spółkę, niżej wskazane osoby zarządzające i nadzorujące Polnord posiadały akcje Spółki:

Tabela 5. Akcje Spółki posiadane przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 30.09.2014 r. oraz na dzień 14.11.2014 r.

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

W ramach funkcjonującego w Spółce Programu Opcji Menadżerskich niżej wskazani Członkowie Zarządu Spółki są posiadaczami warrantów subskrypcyjnych zamiennych na akcje serii S Polnord:

Tabela 6. Warranty subskrypcyjne będące w posiadaniu Członków Zarządu na dzień 30.09.2014 r. oraz na dzień 14.11.2014 r.

Imię i Nazwisko	Liczba posiadanych warrantów [szt.]	Cena emisyjna akcji serii S (cena zamiany) [zł]	Ostateczny termin na wykonanie praw z warrantów
Piotr Wesołowski - Prezes Zarządu	50.000	9,00	31.12.2016 r.
Tomasz Sznajder - Wiceprezes Zarządu	33.267	9,00	31.12.2016 r.

Każdy warrant subskrypcyjny uprawnia do objęcia jednej akcji serii S.

W dniu 19.12.2013 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę dotyczącą przyjęcia Regulaminu Programu Opcji Menadżerskich („Regulamin OM”).

Regulamin OM został uchwalony na podstawie uchwały nr 1/2013 oraz uchwały nr 2/2013 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Polnord z dnia 25.10.2013 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

W III kwartale 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 30.09.2014 r. akcje Polnord SA uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Tabela 7. Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 30.09.2014 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.

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany w składzie Akcjonariatu Spółki:

Data zawiadomienia Spółki	Nazwa podmiotu zawiadamiającego	Treść zawiadomienia
31.10.2014 r.	Prokom Investments SA	<p>Zmniejszenie pośredniego zaangażowania do poziomu 21,59% całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.</p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana przejęciem 1.341.256 akcji Spółki przez PKO BP SA od Osiedla Wilanowskiego Sp. z o.o. („OW”) - podmiotu zależnego od Prokom Investments SA („Prokom”). Przejęcie akcji zostało wykonane na podstawie umów zastawu rejestrowego zawartych pomiędzy OW a PKO BP SA w dniu 14.01.2008 r. i 06.02.2008 r.</p> <p>W rezultacie przejęcia 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 OW łącznie 7.047.039 akcji Spółki, uprawniające do 7.047.039 głosów, co stanowi 21,59% w kapitale zakładowym Spółki i 21,59% w ogólnej liczbie głosów.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 42/2014 z dnia 31.10.2014 r.

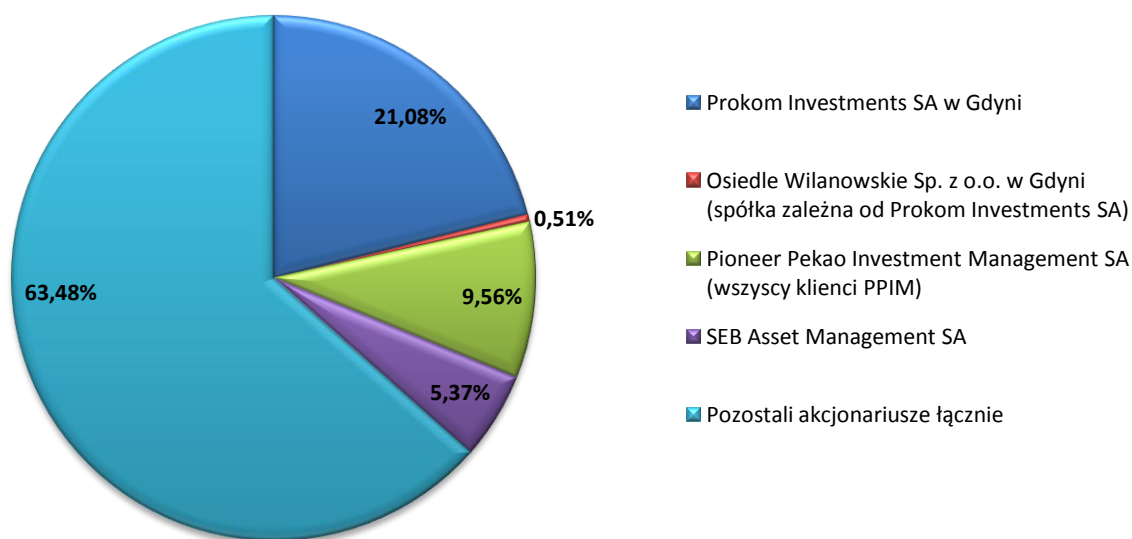
Skład Akcjonariatu Spółki na dzień publikacji Raportu (14.11.2014 r.) przedstawia się następująco:

Tabela 8. Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 14.11.2014 r.

Akcyonariusze	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)	167.236	334.472	0,51%
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 akcyonariusze łącznie	20.713.767	41.427.534	63,48%
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.

Skład Akcjonariatu na dzień 14.11.2014 r.



II DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ

1.1 INFORMACJE 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 30.09.2014 r. W trzech kwartałach 2014 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały netto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych) 923 lokale, z czego 298 lokali zostało sprzedanych w III kwartale br.

Tabela 9. Sprzedaż i oferta na dzień 30.09.2014 r.

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 30.09.2014
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2013	01.01-30.09.2014	
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
Śródmieście Wilanów (bud. C)	10 564	161	IIIQ 2014	Śródmieście Wilanów	139	12	10
Projekty w realizacji							
Śródmieście Wilanów (bud. D)	9 533	189	IIIQ 2015*	Śródmieście Wilanów	75	108	6
Neptun I	6 204	109	II/IIIQ2015*	Polnord Żąbki Neptun	16	46	47
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.							
Śródmieście Wilanów (bud. F)	6 691	125	IIQ 2016*	Śródmieście Wilanów	-	60	65
Neptun II	5 623	105	IVQ 2015*	Polnord Żąbki Neptun	-	12	93
TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Myśliwska I-II	13 715	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	225	10	7
2 Potoki I	7 475	162	IVQ 2012	Polnord Apartamenty	145	8	9
2 Potoki II	7 142	162	IVQ 2013	Polnord Apartamenty	70	53	39
2 Potoki III (bud. 1-3)	4 468	96	IVQ 2012	Polnord Apartamenty	17	12	67
2 Potoki III (bud. 4-5)	2 771	60	IIQ 2013	Polnord Apartamenty	-	3	57
Sopocka Rezydencja	9 672	162	IQ 2012	Polnord Sopot II	146	14	2
Projekty w realizacji							
Dwa Tarasy I	7 337	162	IVQ 2014*	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	28	108	26
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.							
Dwa Tarasy II	8 386	172	IVQ 2015*	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	-	13	159
Brama Sopocka I	3 647	54	IIIQ 2015*	Polnord Gdynia Brama Sopocka	-	2	52
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	23	5
Projekty w realizacji							
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	6 965	149	IIIQ 2015*	Polnord OTL	3	39	107

SZCZECIN							
Projekty oddane do użytkowania							
Ku Słońcu I	12 203	222	IVQ 2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	191	16	15
Ku Słońcu II (bud. 2)	7 657	158	IVQ 2012	Polnord Szczecin Ku Słońcu	144	12	2
Projekty w realizacji							
Ku Słońcu II (bud. 1)	7 701	158	IVQ 2014*	Polnord Szczecin Ku Słońcu	25	65	68
ŁÓDŹ							
Projekty oddane do użytkowania							
City Park I-III	14 833	235	2009-2012	Polnord Łódź City Park	228	4	3
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.							
City Park IV (bud. EA 5)	3 816	94	IIQ 2015*	Polnord Łódź City Park	-	15	79
łącznie - projekty oddane do użytkowania	110 461	2 024			1 637	168	219
łącznie - projekty w realizacji	65 903	1 317			147	468	702
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2014 r.</i>	<i>28 163</i>	<i>550</i>			<i>-</i>	<i>102</i>	<i>448</i>
łącznie Część I	176 364	3 341			1 784	636	921
Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA							
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Wilanów II-VII	117 918	1 470	2009-2013	Fadesa Polnord	1 383	55	32
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.							
Ostoja Wilanów VIA (B4) (dawniej V)	9 272	137	IVQ 2015*	Fadesa Polnord	-	45	92
Stacja Kazimierz Etap I	9 406	184	IQ 2016*	Stacja Kazimierz	-	49	135
TRÓJMIASTO							
Projekty w realizacji							
Aquasfera (Pacific)	11 114	212	IIQ 2015*	Semeko Aquasfera	76	51	85
WROCŁAW							
Projekty oddane do użytkowania							
Osiedla Innova I-VII	27 644	533	2012-2014	Osiedle Innova	448	59	26
Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2014 r.							
Osiedle Moderno	7 243	158	IVQ 2015*	Osiedle Moderno	-	27	131
łącznie - projekty oddane do użytkowania	145 562	2 003			1 831	114	58
łącznie - projekty w realizacji	37 035	691			76	172	443
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2014 r.</i>	<i>25 921</i>	<i>479</i>			<i>-</i>	<i>121</i>	<i>358</i>
łącznie Część II	182 597	2 694			1 907	286	501
Podsumowanie Części I oraz Części II							
łącznie - projekty oddane do użytkowania	256 022	4 027			3 468	282	277
łącznie - projekty w realizacji	102 938	2 008			223	640	1 145
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2014 r.</i>	<i>54 084</i>	<i>1 029</i>			<i>-</i>	<i>223</i>	<i>806</i>
łącznie Część I i II	358 961	6 035			3 691	922	1 422

*planowany termin oddania do użytkowania

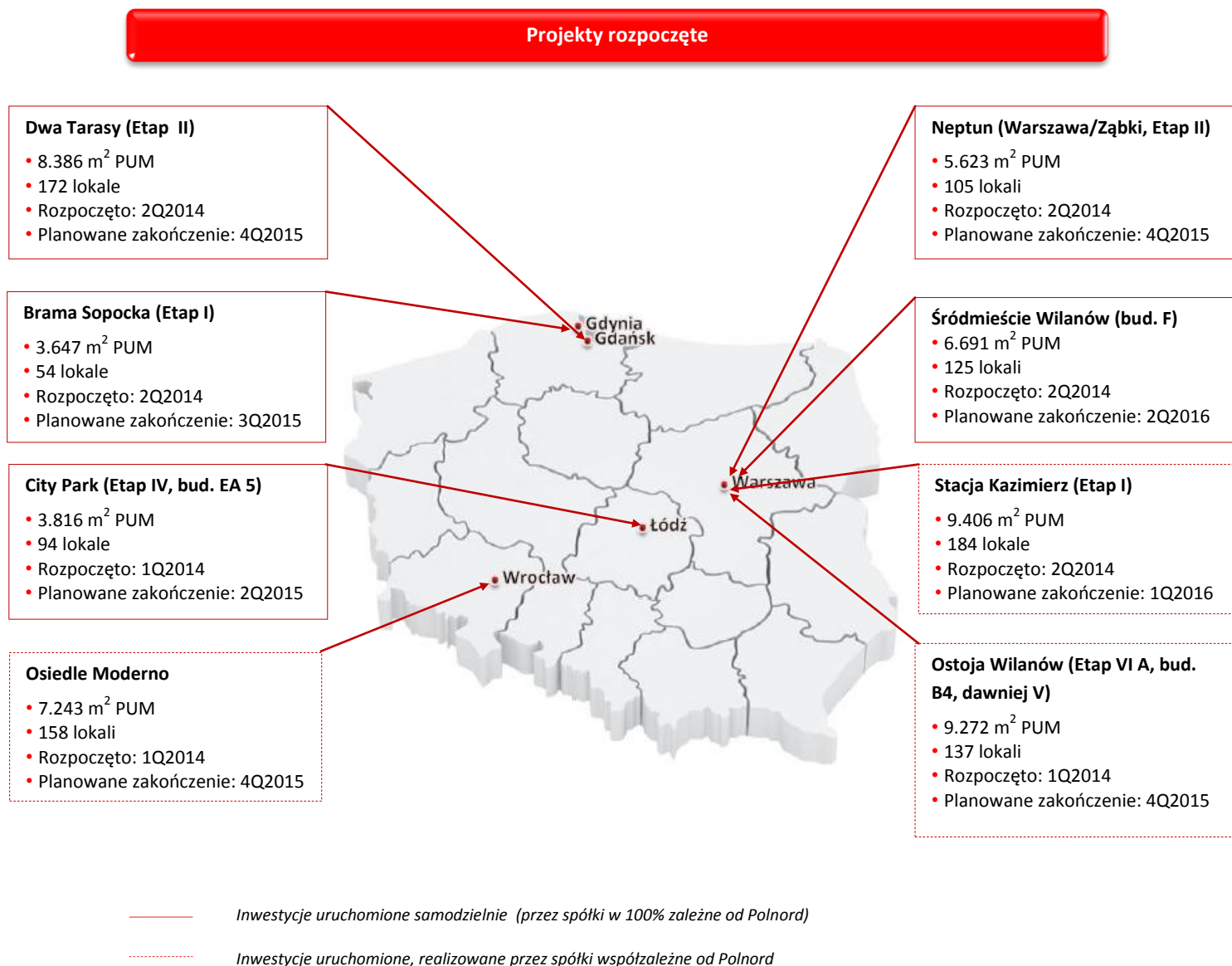
Dane nieważone udziałem Polnord

Dodatkowo w III kwartale 2014 r. Polnord SA sprzedał ostatnie mieszkanie w Gdańsku przy ul. Rogalińskiej w ramach projektu Wilanowska V zakończonego w 2010 roku.

1.2 PROJEKTY ROZPOCZĘTE

Od początku 2014 roku Grupa uruchomiła realizację ośmiu projektów, stanowiących głównie kolejne etapy już realizowanych projektów, w ramach których wybudowane zostanie 1.029 mieszkań w Warszawie, Wrocławiu, Trójmieście i Łodzi o łącznej powierzchni 54.084 m².

Wieloetapowe projekty deweloperskie, które zostały rozpoczęte w okresie I-III kwartału 2014 roku opisane zostały poniżej:

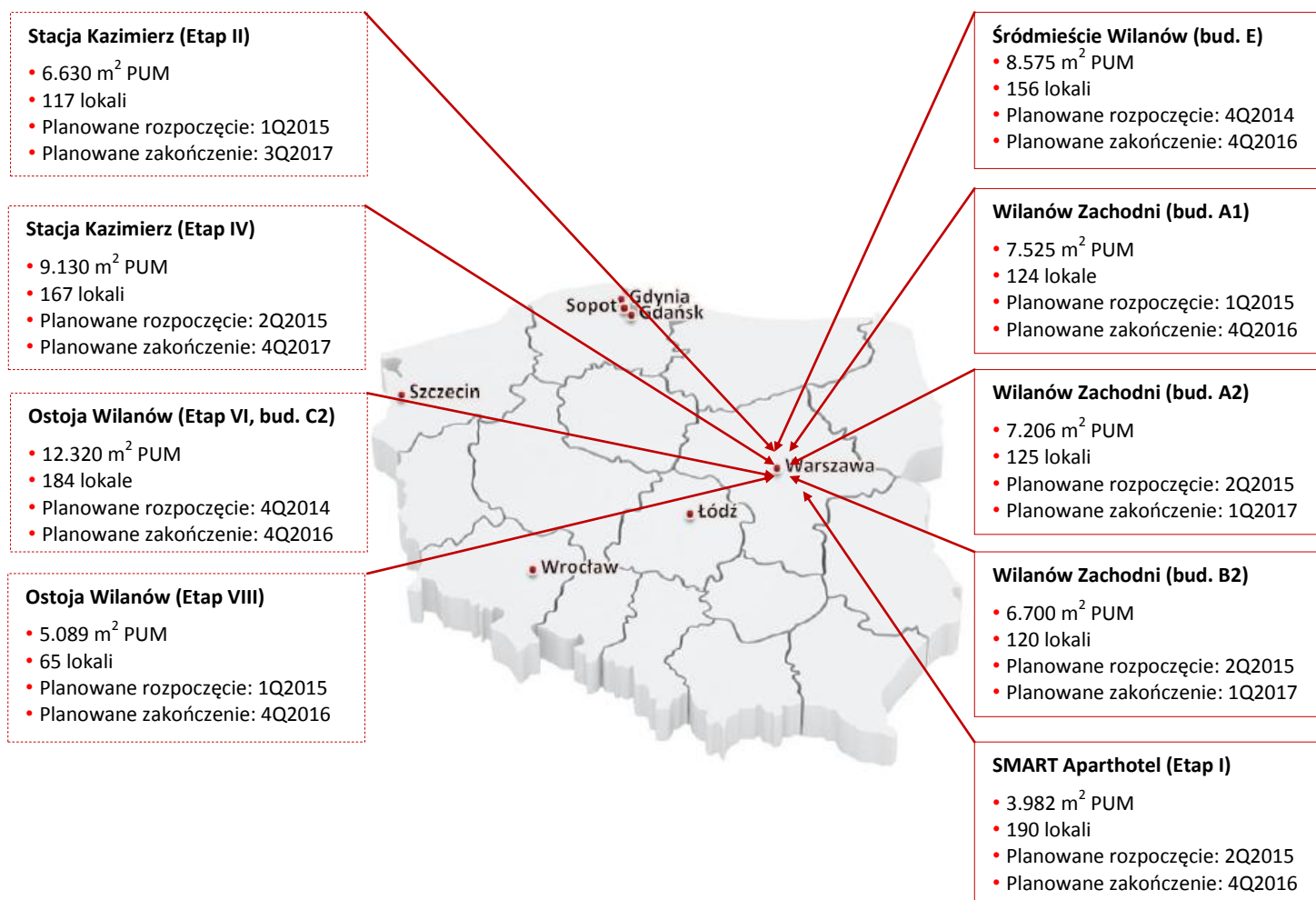


1.3 PROJEKTY PLANOWANE DO URUCHOMIENIA

W nadchodzących okresach Grupa planuje uruchomić 18 inwestycji, z których 11 stanowi kolejne etapy już realizowanych projektów, pozostałe 7 to nowe inwestycje rozpoczynane samodzielnie lub z partnerami. Nowe projekty będą realizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Wrocławiu, Trójmieście, Olsztynie, Szczecinie i Łodzi. Projekty planowane do uruchomienia stwarzają potencjał do rozszerzenia oferty o 2.541 lokali o łącznej powierzchni PUM 134.444 tys. m².

Wieloetapowe projekty deweloperskie, których rozpoczęcie planowane jest do 30.06.2015 r. opisane zostały poniżej:

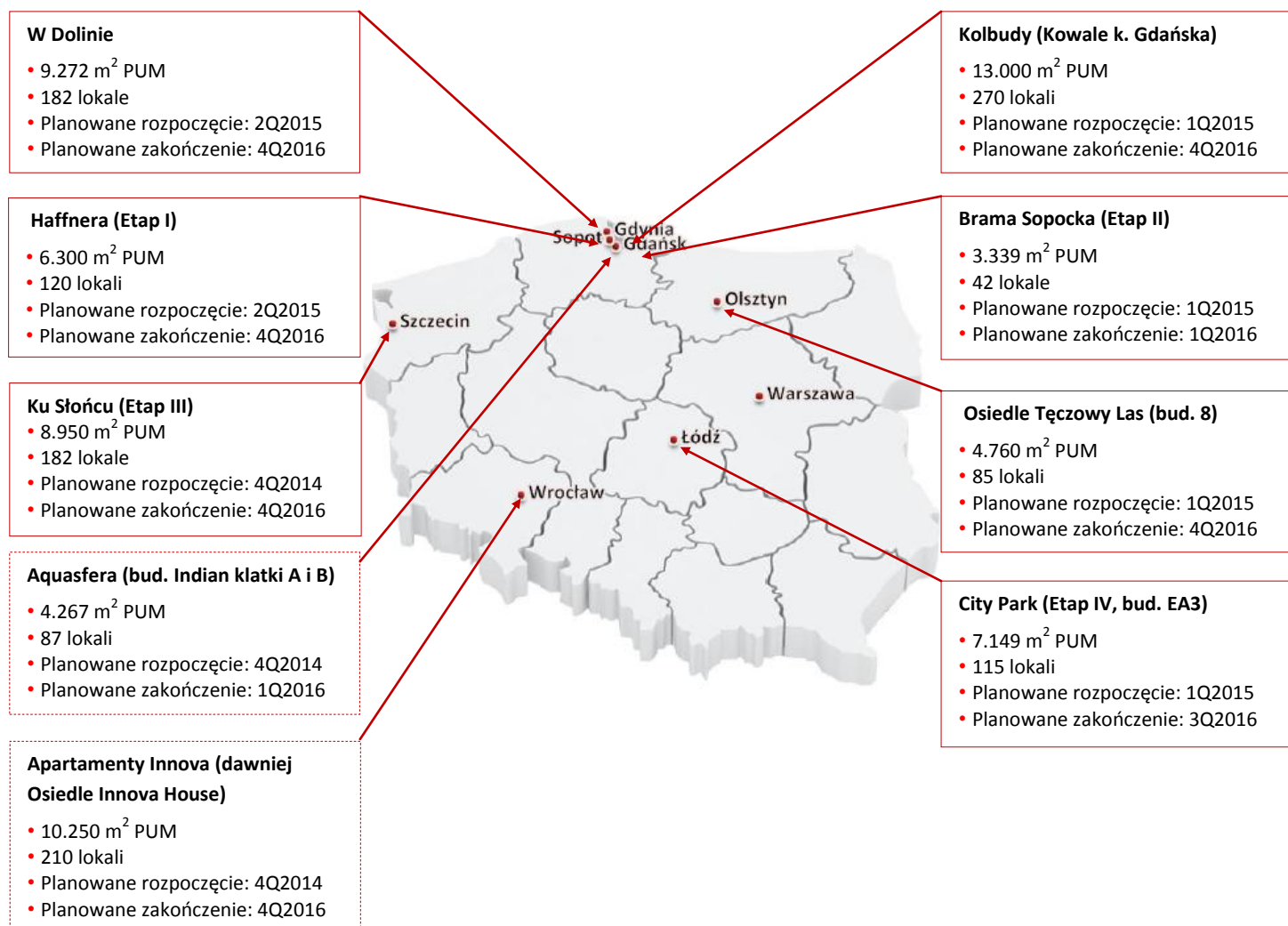
Projekty planowane do uruchomienia w Warszawie



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

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

Projekty planowane do uruchomienia w pozostałych lokalizacjach



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

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

1.4 ZAKUP GRUNTÓW

W III kwartale 2014 r. Grupa nie dokonała zakupu gruntów.

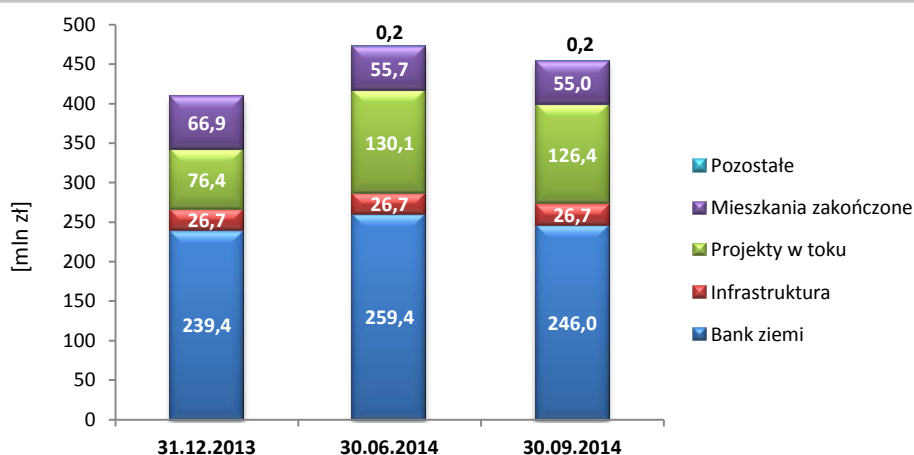
1.5 ZESTAWIENIE ZAPASÓW I NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

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

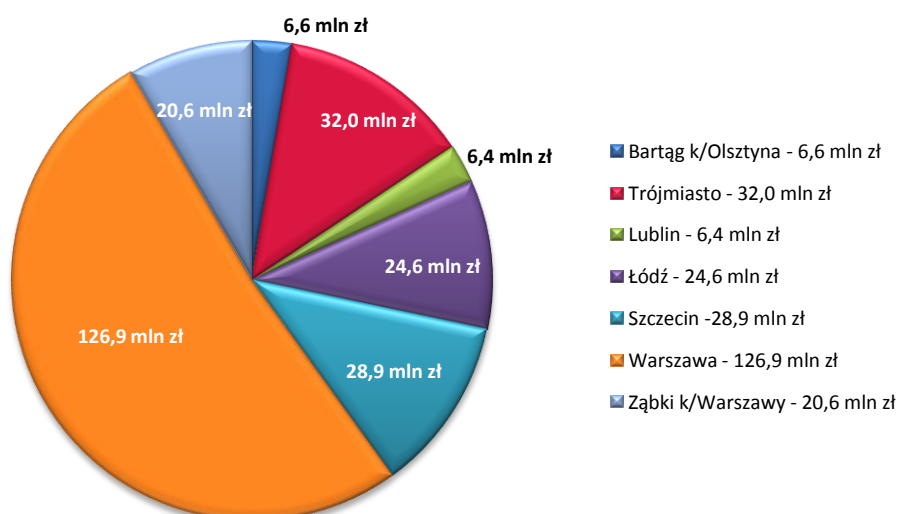
Zapasy

Na dzień 30.09.2014 r. wartość zapasów wynosiła 454,3 mln zł wobec 409,5 mln zł na 31.12.2013 r. W stosunku do stanu na dzień 30.06.2014 r. ich wartość spadła o 17,9 mln zł. Zmiana wartości zapasów wynika głównie z wydań lokali. W banku ziemi, wynoszącym 246 mln zł, wchodzącym w skład zapasów, największą pozycją są grunty położone w Warszawie – stanowią one ponad 52% łącznej wartości gruntów zaliczanych do zapasów.

Struktura zapasów



Zapasy - bank ziemi (grunt) na 30.09.2014 r.



Najistotniejszą pozycją banku ziemi są grunty przeznaczone pod inwestycję Śródmieście Wilanów, zarówno pod etapy realizowane jak i planowane do realizacji, położone w Warszawie o wartości ok. 47 mln zł. Posiadany zapas gruntu na terenie Wilanowa pozwoli na wybudowanie, nie wliczając rozpoczętego w I półroczu 2014 r. budynku F realizowanego w ramach projektu Śródmieście Wilanów, kolejnych ok. 8.600 m² PUM (budynek E).

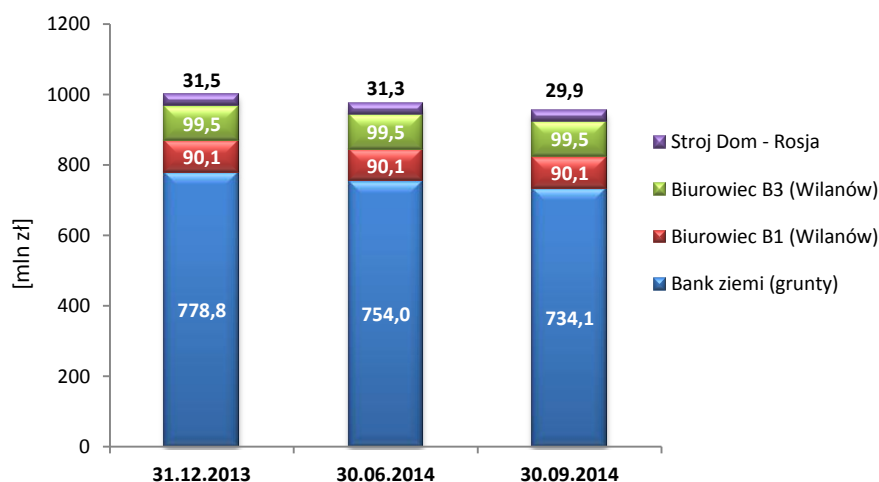
Część zapasów Grupy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów otrzymanych przez spółki Grupy na sfinansowanie projektów deweloperskich oraz obligacji. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień 30.09.2014 r. wyniosła 216,5 mln zł, zaś na dzień 30.06.2014 r. wynosiła 249,9 mln zł.

Nieruchomości inwestycyjne

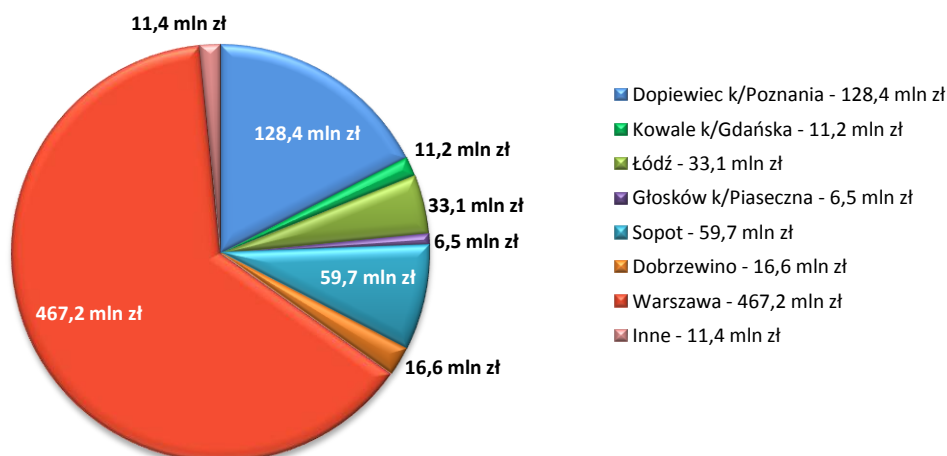
Na dzień 30.09.2014 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 953,6 mln zł wobec 999,9 mln zł na 31.12.2013 r. W stosunku do stanu na 30.06.2014 r. była ona o 21,3 mln zł niższa. Zmniejszenie to wynika w głównej mierze ze sprzedaży działki nr 94 w Warszawie o wartości 19,9 mln zł.

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 30.09.2014 r. wyniosła 897,3 mln zł, a dla porównania na dzień 30.06.2014 r. wynosiła 919,5 mln zł.

Struktura nieruchomości inwestycyjnych



Nieruchomości inwestycyjne bank ziemi (grunty) na 30.09.2014 r.



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

Tabela 10. 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	W dniu 18.08.2014 r. złożony został wniosek w sprawie decyzji zezwalającej na budowę wielorodzinnego budynku mieszkaniowego na działce o nr 9/1. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i usług w parterach w projekcie budowlanym wynosi 7.525 m ² . W dniu 18.09.2014 r. organ wszczął postępowanie w sprawie decyzji zezwalającej na budowę. W dniu 30.09.2014 r. złożony został wniosek w sprawie decyzji zezwalającej na budowę wielorodzinnego budynku mieszkaniowego na działce o nr 9/3. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i usług w parterach w projekcie budowlanym wynosi 7.206 m ² . Prowadzone są prace projektowe wielorodzinnego budynku mieszkaniowego na działce o nr 9/2. Złożenie wniosku w sprawie decyzji zezwalającej na budowę planowane jest w IV kwartale br. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i usług wyniesie ok. 5.300 m ² .
Warszawa Wilanów*	2/241,2/242 2/243, 2/239, 2/240 (2/115, 2/97 przed podziałem)	23.211	27.420	W dniu 02.10.2014 r. spółka zbyła prawo użytkowania wieczystego działek.
Łącznie		241.739	355.697	

*Wymienione działki w Wilanowie stanowią 76% 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 11. Zestawienie działek o największej wartości położnych 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.
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 6,3 tys. m ² do końca I półrocza 2015 r. W czerwcu 2014r. podpisana została umowa na prace projektowe.
Łódź	568/30 568/32 568/33	19.474	33.089	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	109/53 109/54	44.182	11.243	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową stwarzający możliwość wybudowania ponad 13.000 m ² PUM, co przekłada się na blisko 270 mieszkań.
Głosków k/Piasieczna	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		776.812	255.528	

2. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

W Tabeli 12 przedstawione zostały projekty deweloperskie uwzględnione w wyniku finansowym Grupy.

W okresie od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 r. Grupa (spółki w 100% zależne od Polnord oraz współkontrolowane) wydała Klientom w Polsce 686 lokali, z czego 216 wydań miało miejsce w III kwartale 2014 r.

Tabela 12. Wynik finansowy w podziale na projekty za okres od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 r.

Projekt	I-IIIQ 2014					
	Lokale przekazane klientom		Przychody		Zysk brutto ze sprzedaży	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[w tys. zł]	Udział %	[w tys. zł]	Rentowność brutto ze sprzedaży
Część I - projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA						
Warszawa						
Śródmieście Wilanów (bud. A)	32	2 039	14 050	12%	2 109	15%
Śródmieście Wilanów (bud. C)	138	8 279	56 943	47%	12 298	22%
Trójmiasto						
Apartamenty Albatros	1	139	420	-	8	2%
Ostoja Myśliwska I	5	541	2 677	2%	676	25%
Ostoja Myśliwska II	14	1 098	4 854	4%	863	18%
2 Potoki I	7	382	1 374	1%	161	12%
2 Potoki II	51	2 443	9 516	8%	1 504	16%
2 Potoki III (bud. 1-5)	6	287	1 103	1%	202	18%
Sopocka Rezydencja	18	1 296	10 968	9%	11	-
Olsztyn						
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	2	97	404	-	115	28%
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	38	2 142	8 839	7%	1 185	13%
Szczecin						
Ku Słońcu I	13	884	3 977	3%	4	-
Ku Słońcu II (bud. 2)	19	943	4 474	4%	356	8%
Łódź						
City Park I-III	4	560	2 466	2%	62	3%
Łącznie Część I	348	21 129	122 065	100%	19 552	16%
Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA						
Warszawa						
Ostoja Wilanów II-VII	276	17 070	127 514	89%	28 048	22%
Wrocław						
Osiedle Innova I-VI	27	1 359	7 717	5%	2 175	28%
Trójmiasto						
Aquasfera	35	1 599	7 726	5%	1 749	23%
Łącznie Część II	338	20 028	142 957	100%	31 972	22%
Podsumowanie Część I oraz Część II						
Łącznie Część I i II	686	41 157	265 022	100%	51 524	19%

Dane nieważone udziałem Polnord

3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – KOMENTARZ

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres	Za okres	Za okres	Za okres
	od 01.01.2014 do 30.09.2014	od 01.07.2014 do 30.09.2014	od 01.01.2013 do 30.09.2013	od 01.07.2013 do 30.09.2013
			<i>dane przekształcone</i>	<i>dane przekształcone</i>
Przychody ze sprzedaży	137 923	75 748	90 420	26 478
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów od jednostek powiązanych	124 396	70 973	80 266	23 180
Przychody ze sprzedaży usług od jednostek powiązanych	1 371	542	1 358	114
	625	260	80	77
Przychody z wynajmu od jednostek powiązanych	12 156	4 233	8 796	3 184
	45	2	1	
Koszt własny sprzedaży	(106 614)	(58 063)	(83 397)	(26 413)
Odpis aktualizujący zapasy				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	31 309	17 685	7 023	65
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		(10 883)	51 338	23 923
Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	11 068	11 068		
Koszty sprzedaży	(5 077)	(1 874)	(5 490)	(1 702)
Koszty ogólnego zarządu	(15 829)	(4 601)	(15 271)	(4 980)
Pozostałe przychody operacyjne	3 049	90	8 366	7 688
Pozostałe koszty operacyjne	(3 222)	(1 033)	(21 570)	(14 223)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	21 298	10 452	24 396	10 771
Przychody finansowe	3 524	1 399	7 108	(276)
Koszty finansowe	(22 438)	(8 465)	(37 735)	(10 224)
Wynik ze zbycia / okazynego nabycia jednostki zależnej				
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	5 112	(332)	(13 934)	202
Zysk (strata) brutto	7 496	3 054	(20 165)	473
Podatek dochodowy	385	(720)	1 078	937
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	7 881	2 334	(19 087)	1 410
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	(859)	696	(1 598)	(140)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	7 022	3 030	(20 685)	1 270

W pierwszych trzech kwartałach 2014 r. Grupa Kapitałowa Polnord wypracowała zysk netto w wysokości 7.022 tys. zł oraz osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 137.923 tys. zł, z czego w samym trzecim kwartale 2014 roku wynik netto wyniósł 3.030 tys. zł, a przychody ze sprzedaży 75.748 tys. zł. Najistotniejszą pozycję przychodów w pierwszych trzech kwartałach 2014 roku stanowią Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w kwocie 124.396 tys. zł wygenerowane głównie na wydanych 348 lokalach wybudowanych w ramach projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Olsztynie, Szczecinie i Łodzi. W trzecim kwartale 2014 roku wydano 190 lokali, z tego 138 to lokale przekazane klientom na zakończonym projekcie Śródmieście Wilanów budynek C. Rentowność brutto ze sprzedaży w pierwszych trzech kwartałach 2014 roku osiągnęła poziom 22,7%, natomiast w tym samym okresie roku ubiegłego wynosiła niecałe 8%. Działalność deweloperska Grupy odzwierciedlona została również w pozycji - Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności, na którą wpływ miało m. in. wydanie 338 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 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.

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 pierwszych trzech kwartałach 2014 r. został przedstawiony w tabeli 1 w rozdziale I, pkt. 4 Raportu.

Znacząca w rachunku wyników za trzy kwartały 2014 roku jest kwota 11.068 tys. zł ujęta w pozycji Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych. Wartość ta w Skonsolidowanym Raporcie Półrocznym wykazana była w pozycji Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych i dotyczyła działki nr 94 o powierzchni 1.960 m² położonej w Warszawie przy ul. Pereca. Z uwagi na dokonaną sprzedaż, w trzecim kwartale bieżącego roku, przedmiotowej nieruchomości zaprezentowana została ona w pozycji Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu za okres od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 r. wyniosły 20.906 tys. zł i ukształtowały się na poziomie zbliżonym do analogicznego okresu ubiegłego roku. Tylko w trzecim kwartale 2014 roku koszty te wyniosły 6.475 tys. zł wobec 6.682 tys. zł w analogicznym okresie 2013 roku. Zarząd podtrzymuje szacunki co do ich wysokości w całym 2014 roku - Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu nie powinny przekroczyć 28 mln zł.

Pozostałe przychody operacyjne w analizowanym okresie zamknęły się kwotą 3.049 tys. zł, zaś pozostałe koszty operacyjne wyniosły 3.222 tys. zł. Stanowią je głównie utworzone rezerwy na zobowiązania Grupy.

Na przychody finansowe w kwocie 3.524 tys. zł składają się przede wszystkim naliczone odsetki od pożyczek udzielonych spółkom konsolidowanym metodą praw własności, czyli głównie spółce Fadesa (2.403 tys. zł).

Koszty finansowe w omawianym okresie wyniosły 22.438 tys. zł, z czego 19.829 tys. zł stanowią odsetki od kredytów bankowych i obligacji.

Wpływ na zysk netto Grupy miała również pozycja Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności wykazująca kwotę 5.112 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.

4. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Grupa Kapitałowa rozpoznaje przychód ze sprzedaży lokali zgodnie z MSR 18 (rozliczanie projektów deweloperskich metodą zakończonego kontraktu). 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.

5. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emisje akcji

W trzecim kwartale 2014 r. Spółka nie wyemitowała żadnych akcji.

Emisje obligacji

W okresie od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 r. Polnord wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 83,4 mln zł.

Tabela 13. Obligacje wyemitowane przez Spółkę w trzech kwartałach 2014 r.

Emisje obligacji w okresie I-III kwartał 2014			
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 okresie od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 54,3 mln zł.

Tabela 14. Obligacje wykupione/odkupione przez Spółkę w trzech kwartałach 2014 r.

Wykup obligacji w okresie I-III kwartał 2014			
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
21.07.2014*	28.09.2015	27.750	mBank SA
Łącznie		54.266	

*częściowy odkup

6. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Na dzień 30.09.2014 r. stan zobowiązań Grupy:

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

Tabela 15. Zadłużenie Grupy z tytułu wyemitowanych obligacji [w mln zł]

Data emisji	Oferujący	Zadłużenie na 31.12.2013	Wykup/emisja w I-IIIQ 2014	Zadłużenie na 30.09.2014	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna) [mln zł]						Termin wykupu	
		wartość nominalna [mln zł]			IVQ 2014	IQ 2015	IIQ 2015	IIIQ 2015	IVQ 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	-28,6	10,9				10,9				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	28,2	338,3*	0,0	0,0	50,0	10,9	24,0	183,5	70,0	

*kwota nie uwzględnia naliczonych odsetek od obligacji, które wynoszą (+4,9 mln zł) oraz kosztów dotyczących prowizji rozliczanych w czasie (-4,8 mln zł)

Zadłużenie bilansowe Grupy z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 30.09.2014 r. (kapitał + odsetki – koszty dotyczące prowizji) wyniosło 338,4 mln zł.

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

Tabela 16. Zestawienie kredytów Polnord SA oraz spółek w 100% zależnych [w mln zł]

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit [mln zł]	Zadłużenie na 30.09.2014 r. bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia) [mln zł]						Ostateczny termin spłaty	
					IVQ 2014	IQ 2015	IIQ 2015	IIIQ 2015	IVQ 2015	po 2015		
Kredyty Polnord SA oraz spółek w 100% zależnych od Polnord SA												
Polnord SA	Getin Noble Bank SA	inwestycyjny	37,0	37,0	2,0					12,0	23,0	20.12.2016
Wilanów Office Park-Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowy	62,8	62,8						0,3	62,5	31.12.2030
Wilanów Office Park-Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	35,3	35,3	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	32,4	30.04.2025
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny	13,6	13,6	1,1	7,1	5,4					30.06.2015
Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.	Bank BPS SA	inwestycyjny (grunt)	16,2	16,2	0,4	0,4	0,8	0,8	0,8	0,8	13,0	31.12.2019
Zadłużenie				164,9	4,0	8,1	6,8	1,4	13,7	130,9		

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 aktualnych zasad konsolidacji zadłużenie brutto wskazane w bilansie sporządzonym na dzień 30.09.2014 r. wyniosło 503,3 mln zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 433,3 mln zł.

W trzecim kwartale 2014 r. spółki z Grupy dokonały następujących zmian dotyczących umów kredytowych:

- W dniu 18.09.2014 r. spółka Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o. rozwiązała umowę kredytową z dnia 18.11.2013 r. zawartą z Alior Bank S.A. Umowa kredytowa została zawarta z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności związanej z realizacją inwestycji Dwa Tarasy I. Spółka nie uruchomiła środków z kredytu z uwagi na osiągnięcie poziomu sprzedaży mieszkań pozwalającej na realizację projektu bez udziału finansowanie kredytowego.
- W dniu 30.09.2014 r. spółka Polnord Apartamenty Sp. z o.o. w całości, przed terminem, dokonała spłaty kredytu zaciągniętego na podstawie umowy kredytowej z dnia 18.09.2013 r. z PKO BP SA. Bank udzielił spółce kredytu na refinansowanie nakładów związanych z budową „Osiedla Guderskiego” (obecnie 2 Potoki III).

III INFORMACJE FINANSOWE

1. INFORMACJE WSTĘPNE DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zostało na dzień 30.09.2014 r. i obejmuje okres od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 r., w tym okres od 01.07.2014 r. do 30.09.2014 r. („Skonsolidowane sprawozdanie”) oraz zawiera odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2013 r. i za okres od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r., w tym od 01.07.2013 r. do 30.09.2013 r.

Czas trwania Spółki Dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 30.09.2014 r. jest nieoznaczony.

1.1 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży oraz przyznanych warrantów tj. Opcji Menedżerskich, które są wyceniane wg wartości godziwej. Poza wymienionymi wyżej w Skonsolidowanym 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 (MSSF) 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).

Skonsolidowane sprawozdanie nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2013 r. sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez UE.

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

1.2 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

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 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 30.09.2014 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. 1.5, nie mają wpływu na wyniki finansowe prezentowane w niniejszym Skonsolidowanym sprawozdaniu.

1.3 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.

Zgodnie z polityką rachunkowości nieruchomości inwestycyjne wyceniane są do wartości godziwej. W celu oszacowania tej wartości Grupa korzysta z usług rzeczoznawców wpisanych do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych.

Kolejną pozycją szacunkową jest podatek odroczony. Spółki z Grupy tworzą aktywo na podatek odroczony tylko w przypadkach, gdy późniejsze wykorzystanie powstałego aktywa jest prawdopodobne.

1.4 WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAWCZA

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

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

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

Walutą funkcjonalną niektórych spółek Grupy jest inna waluta niż polski złoty (PLN). Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do 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 17. Kursy walut

Waluta	Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej		Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysków i strat	
	30.09.2014	31.12.2013	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 – 30.09.2013
USD	3,2973	3,0120	3,1030	3,2040
EUR	4,1755	4,1472	4,1803	4,2231
RUB	0,0838	0,0914	0,0865	0,1009

1.5 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. Ponadto konsolidacją metodą praw własności została objęta również spółka Korporacja Budowlana Dom SA. Dane za okresy porównywalne zostały odpowiednio przekształcone poprzez zastosowanie nowych standardów konsolidacji w sposób retrospektywny.

1.6 RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2014 rok nie była publikowana.

1.7 STAN REZERW

Stan rezerw w Skonsolidowanym sprawozdaniu sporządzonym na dzień 30.09.2014 r. wynosi 62.245 tys. zł, w stosunku do stanu na 31.12.2013 r. uległ zmniejszeniu o 3.373 tys. zł. Kwota rezerw nie zawiera rezerwy na podatek odroczoney, w wyniku zmiany sposobu prezentacji podatku odroczonego (per saldo) - rezerwa pomniejsza aktywo z tytułu podatku odroczonego.

Stan aktywa z tytułu podatku odroczonego na dzień 30.09.2014 r. uległ zwiększeniu w stosunku do stanu na 31.12.2013 r. o 278 tys. zł.

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

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

3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014	Za okres od 01.07.2014 do 30.09.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.09.2013	Za okres od 01.07.2013 do 30.09.2013
			<i>dane przekształcone</i>	<i>dane przekształcone</i>
Przychody ze sprzedaży	137 923	75 748	90 420	26 478
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów od jednostek powiązanych	124 396	70 973	80 266	23 180
Przychody ze sprzedaży usług od jednostek powiązanych	1 371	542	1 358	114
	625	260	80	77
Przychody z wynajmu od jednostek powiązanych	12 156	4 233	8 796	3 184
	45	2	1	
Koszt własny sprzedaży	(106 614)	(58 063)	(83 397)	(26 413)
Odpis aktualizujący zapasy				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	31 309	17 685	7 023	65
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		(10 883)	51 338	23 923
Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	11 068	11 068		
Koszty sprzedaży	(5 077)	(1 874)	(5 490)	(1 702)
Koszty ogólnego zarządu	(15 829)	(4 601)	(15 271)	(4 980)
Pozostałe przychody operacyjne	3 049	90	8 366	7 688
Pozostałe koszty operacyjne	(3 222)	(1 033)	(21 570)	(14 223)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	21 298	10 452	24 396	10 771
Przychody finansowe	3 524	1 399	7 108	(276)
Koszty finansowe	(22 438)	(8 465)	(37 735)	(10 224)
Wynik ze zbycia / okazynego nabycia jednostki zależnej				
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	5 112	(332)	(13 934)	202
Zysk (strata) brutto	7 496	3 054	(20 165)	473
Podatek dochodowy	385	(720)	1 078	937
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	7 881	2 334	(19 087)	1 410
Zysk (Strata) netto z działalności zaniechanej	(859)	696	(1 598)	(140)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	7 022	3 030	(20 685)	1 270
Przypisany:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	7 022	3 030	(20 685)	1 270
Akcjonariuszom mniejszościowym				

Zysk na akcję - podstawowy	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.09.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Zysk (strata) netto za okres	7 022	(20 685)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(859)	(1 598)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	7 881	(19 087)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 633 027	25 633 027
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)	0,22	(0,81)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(0,03)	(0,06)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,24	(0,74)

Zysk na akcję - rozwodniony	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.09.2013
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Zysk (strata) netto za okres	7 022	(20 685)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	(859)	(1 598)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	7 881	(19 087)
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje		
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	7 022	(20 685)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	(859)	(1 598)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	7 881	(19 087)
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje	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)	0,21	(0,81)
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)	(0,03)	(0,06)
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)	0,24	(0,74)

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres	Za okres	Za okres	Za okres
	od 01.01.2014 do 30.09.2014	od 01.07.2014 do 30.09.2014	od 01.01.2013 do 30.09.2013	od 01.07.2013 do 30.09.2013
			<i>dane przekształcone</i>	<i>dane przekształcone</i>
Zysk /(strata) netto za rok obrotowy	7 022	3 030	(20 685)	1 270
Inne całkowite dochody:	(1 537)	(1 190)	(593)	(878)
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:				
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				
Różnice kursowe z przeliczenia	(1 537)	(1 190)	(593)	(878)
Pozostałe				
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów				
Całkowity dochód za okres	5 485	1 840	(21 278)	392
Przypisany:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	5 485	1 840	(21 278)	392
Akcjonariuszom mniejszościowym				

5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.09.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
AKTYWA		
Aktywa trwałe	1 126 468	1 157 541
Rzeczowe aktywa trwałe	1 601	2 191
Nieruchomości inwestycyjne	953 607	999 945
Wartości niematerialne	481	581
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone		
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	51 708	41 829
Aktywa finansowe	543	127
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	9 279	9 001
Należności długoterminowe	109 228	103 846
Wartość firmy	21	21
Pozostałe aktywa trwałe		
Aktywa obrotowe	650 478	607 872
Zapasy	454 309	409 511
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	38 344	51 930
Inwestycje w papiery przeznaczone do obrotu		
Krótkoterminowa część długoterminowych aktywów finansowych		
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	78 274	100 404
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	4 983	8 086
Należności z tytułu podatku dochodowego	974	11
Rozliczenia międzyokresowe	3 534	3 659
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	70 060	34 271
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	10 001	10 001
SUMA AKTYWÓW	1 786 947	1 775 414

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.09.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
PASYWA		
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)	1 087 418	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	(3 197)	(1 660)
Pozostałe kapitały rezerwowe	300 129	274 300
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	(334 535)	(315 728)
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych		
Kapitał własny ogółem	1 087 418	1 081 933
Zobowiązania długoterminowe	420 252	429 399
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	419 579	424 833
Rezerwy	486	153
Pozostałe zobowiązania	187	4 410
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Rozliczenia międzyokresowe		3
Zobowiązania krótkoterminowe	279 277	264 082
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21 123	33 504
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	20 290	66 486
Krótkoterminowe kredyty odnawialne		
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	63 445	41 791
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	4 503	5 348
Rozliczenia międzyokresowe	1 646	1 976
Otrzymane zaliczki	106 511	49 512
Rezerwy	61 759	65 465
Zobowiązania razem	699 529	693 481
SUMA PASYWÓW	1 786 947	1 775 414

6. POZYCJE POZABILANSOWE

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.09.2014	Stan na 31.12.2013 <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.

7. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.09.2013 <i>dane przekształcone</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	6 637	(21 763)
Korekty o pozycje:	54 356	38 721
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	(5 112)	13 934
Amortyzacja	543	692
Odsetki i dywidendy, netto	17 496	18 357
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	10 514	(48 401)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	40 061	5 378
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(8 462)	8 522
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	3 917	38 866
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(218)	(2 124)
Zmiana stanu rezerw	(3 373)	2 825
Podatek dochodowy	(1 010)	792
Pozostałe		(120)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	60 993	16 958
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	47 315	28 355
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	247	523
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	20 504	
Sprzedaż aktywów finansowych	75	
Dywidendy otrzymane		
Odsetki otrzymane	21 771	952
Spłata udzielonych pożyczek	4 718	26 880
Wykup obligacji obcych		
Wydatki	(20 016)	(9 394)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(405)	(90)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(8 296)	(5 142)
Nabycie aktywów finansowych	(8 115)	(4 028)
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych		(12)
Udzielenie pożyczek	(3 200)	(50)
Pozostałe		(72)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	27 299	18 961
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	120 095	168 844
Wpływy z tytułu emisji akcji		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	37 000	52 344
Wpływy z tytułu emisji obligacji	83 095	116 500
Pozostałe		
Wydatki	(172 598)	(210 978)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(46)	(111)
Spłata pożyczek/kredytów	(96 115)	(66 010)
Odsetki zapłacone	(24 355)	(36 873)
Wykup obligacji	(52 082)	(107 984)
Pozostałe		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(52 503)	(42 134)
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	35 789	(6 215)
Różnice kursowe netto		(4)
Środki pieniężne na początek okresu	34 271	43 323
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	70 060	37 104
O ograniczonej możliwości dysponowania	10 123	66

8. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie [tys. zł]	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	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			(593)		1 601	1 008	1 008
Korekta błęd				8 337	(31 893)	(23 556)	(23 556)
Na dzień 30.09.2013	51 266	1 026 203	(888)	282 693	(304 740)	1 054 534	1 054 534
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			(772)	(8 627)	3 157	(6 242)	(6 242)
Korekta błęd					(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			(1 537)		7 022	5 485	5 485
Na dzień 30.09.2014	65 266	1 059 755	(3 197)	300 129	(334 535)	1 087 418	1 087 418

9. SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG 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 (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 okresie od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 r. wystąpiły na terenie Polski. W przypadku działalności zaniechanej nie wystąpiły przychody poza granicami kraju.

Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014 lub na dzień 30.09.2014	Działalność kontynuowana						Działalność zaniechana	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	Razem	Pozostałe	
Przychody								
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	123 557	11 831			27 358	162 746		162 746
Sprzedaż między segmentami			5 476	(30 299)		(24 823)		(24 823)
Przychody segmentu ogółem	123 557	11 831	5 476	(30 299)	27 358	137 923		137 923
Wynik								
Koszt własny sprzedaży	(103 905)	(1 832)			(877)	(106 614)		(106 614)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	19 652	9 999	5 476	(30 299)	26 481	31 309		31 309
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych					11 068	11 068		11 068
Koszty ogólnego zarządu i koszty sprzedaży	(21 732)	(812)	(2 690)		4 328	(20 906)	(711)	(21 617)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	1 578	(532)			(1 219)	(173)		(173)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	(502)	8 655	2 786	(30 299)	40 658	21 298	(711)	20 587
Przychody finansowe z tyt. odsetek	85		1		3 253	3 339		3 339
Pozostałe przychody finansowe					185	185		185
Koszty finansowe	(814)	(4 203)	(10)		(17 411)	(22 438)	(148)	(22 586)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności					5 112	5 112		5 112
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	(1 231)	4 452	2 777	(30 299)	31 797	7 496	(859)	6 637
Podatek dochodowy	874	32	(371)		(150)	385		385
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(357)	4 484	2 406	(30 299)	31 647	7 881	(859)	7 022

Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014 lub na dzień 30.09.2014	Działalność kontynuowana						Działalność zaniechana	Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozostałe	Eliminacje	Pozycje nieprzypisane	Razem	Pozostałe	
Aktywa i zobowiązania								
Aktywa segmentu	440 714	190 886	64 502		1 039 137	1 735 239		1 735 239
w tym środki pieniężne	17 960	2 202			49 898	70 060		70 060
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności					51 708	51 708		51 708
Aktywa nieprzypisane								
Aktywa ogółem	440 714	190 886	64 502		1 090 845	1 786 947		1 786 947
Zobowiązania i rezerwy segmentu	168 538	168 040	2 720			339 298	4 137	343 435
w tym zobowiązania kredytowe	29 794	98 114			375 405	503 313		503 313
Zobowiązania nieprzypisane					356 094	356 094		356 094
Kapitały własne					1 087 418	1 087 418		1 087 418
Zobowiązania i kapitały ogółem	168 538	168 040	2 720		1 443 512	1 782 810	4 137	1 786 947

IV POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INNE ISTOTNE WYDARZENIA W III KWARTALE 2014 R.

Przedterminowy częściowy wykup obligacji

W dniu 21.07.2014 r. Polnord przedterminowo wykupił, w celu umorzenia, 2.775 szt. obligacji Spółki o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 27.750.000,00 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 26.692.650,00 zł oraz w pozostałej części ze środków własnych Polnord.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 37/2014 z dnia 21.07.2014 r.

Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie

W dniu 19.08.2014 r. Spółka zawarła 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 została podpisana w dniu 29.08.2014 r.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 38/2014 z dnia 20.08.2014 r.

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

Niżej wskazane postępowania są najistotniejszymi postępowaniami w grupie wierzytelności prowadzonymi przez Polnord SA lub spółki 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 30.09.2014 r. nie nastąpiły istotne zmiany.

W 2014 roku nie zostały wszczęte istotne postępowania. W III kwartale 2014 r. toczyły się postępowania, których łączna wartość stanowiła co najmniej 10% kapitału własnego Spółki.

Tabela 17. Roszczenia dochodzone na drodze sądowej

Odszkodowania za drogi od M. ST. Warszawy	Data złożenia pozwu	Kwota roszczenia	Status sprawy	Wartość aktywów 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	Trwa postępowanie administracyjne	182,2 mln zł (wykazane w Aktywach warunkowych)
Odszkodowania za infrastrukturę wodno-kanalizacyjną od MPWiK	Data złożenia pozwu	Kwota roszczenia	Status sprawy	Wartość aktywów w Skonsolidowanym sprawozdaniu
Pozew o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów 2004-2011	25.04.2012	11,8 mln zł **	Proces w toku (wartość roszczenia rośnie z upływem czasu)	-
Pozew o odpłatne przejęcie infrastruktury wodnokanalizacyjnej na terenie Miasteczka Wilanów	05.03.2013	57,3 mln zł**	Proces w toku	109 mln zł, w tym: 74,4 mln zł - należności; 34,6 mln zł – zapasy
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

3. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCY 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.

4. 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 trzecim kwartale 2014 r. Polnord ani żadna spółka zależna nie udzieliły poręczenia ani gwarancji, których wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

Łączna wartość czynnych poręczeń udzielonych przez Polnord za zobowiązania kredytowe spółek zależnych i współzależnych, według stanu na dzień 30.09.2014 r., w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, wyniosła 137,5 mln zł, zaś wartość czynnych poręczeń udzielonych na rzecz podmiotu trzeciego wyniosła 0,6 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.

5. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

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

6. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH

W trzecim kwartale 2014 r. Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych i nie posiada żadnych akcji własnych.

7. INFORMACJE O ODDZIAŁACH

Spółki z Grupy nie posiadają oddziałów.

8. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

W trzecim kwartale 2014 r. spółki z Grupy nie korzystały z instrumentów finansowych.

9. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KREDYTOWEJ, 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. 10 poniżej.

10. 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 projektu 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;
- czynniki makroekonomiczne.

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

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia mogące wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

12. INFORMACJE O WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDZIE

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

V SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD SA

1. JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres	Za okres	Za okres	Za okres
	od 01.01.2014 do 30.09.2014	od 01.07.2014 do 30.09.2014	od 01.01.2013 do 30.09.2013	od 01.07.2013 do 30.09.2013
			<i>dane przekształcone</i>	<i>dane przekształcone</i>
Przychody ze sprzedaży	28 434	12 484	28 310	17 017
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 261		10 570	10 570
od jednostek powiązanych			7 928	
Przychody ze sprzedaży usług	25 767	12 380	17 447	6 336
od jednostek powiązanych	25 327	12 225	16 407	6 294
Przychody z wynajmu	406	104	293	111
od jednostek powiązanych	140	33	67	31
Koszt własny sprzedaży	(2 263)		(13 047)	(13 047)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	26 171	12 484	15 263	3 970
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	(11 068)	(11 068)	30 219	25 946
Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1 065	11 068		
Koszty sprzedaży	(8 740)	(3 052)	(7 449)	(2 884)
Koszty ogólnego zarządu	(16 707)	(4 858)	(16 755)	(5 639)
Pozostałe przychody operacyjne	474	1	7 813	7 672
Pozostałe koszty operacyjne	(1 653)	(367)	(21 162)	(13 923)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(10 458)	4 208	7 929	15 142
Przychody finansowe	435	268	28 687	4 876
Koszty finansowe	(24 562)	(9 648)	(36 046)	(9 642)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej				
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej				
Zysk (strata) brutto	(34 585)	(5 171)	570	10 376
Podatek dochodowy	(1 312)	(227)	2 029	(178)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(35 897)	(5 398)	2 599	10 198
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	(859)	696	(1 598)	(141)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(36 756)	(4 702)	1 001	10 057

2. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres	Za okres	Za okres	Za okres
	od 01.01.2014 do 30.09.2014	od 01.07.2014 do 30.09.2014	od 01.01.2013 do 30.09.2013	od 01.07.2013 do 30.09.2013
			<i>dane przekształcone</i>	<i>dane przekształcone</i>
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	(36 756)	(4 702)	1 001	10 057
Inne całkowite dochody:				
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:	(1 170)			
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	(1 445)			
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	275			
Całkowity dochód za okres	(37 926)	(4 702)	1 001	10 057

3. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.09.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
AKTYWA		
Aktywa trwałe	1 369 246	1 394 379
Rzeczowe aktywa trwałe	1 725	2 312
Nieruchomości inwestycyjne	734 133	778 833
Wartości niematerialne	470	581
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	493 408	473 361
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności		
Aktywa finansowe	7 379	12 562
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		
Należności długoterminowe	132 131	126 730
Wartość firmy		
Pozostałe aktywa trwałe		
Aktywa obrotowe	189 406	178 400
Zapasy	78 163	80 056
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	51 696	62 197
Inwestycje w papiery przeznaczone do obrotu		
Krótkoterminowa część długoterminowych aktywów finansowych		
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	8 999	12 529
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	298	512
Należności z tytułu podatku dochodowego	421	
Rozliczenia międzyokresowe	856	578
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	48 973	22 528
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	10 001	10 001
SUMA AKTYWÓW	1 568 653	1 582 780

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.09.2014	Stan na 31.12.2013 <i>dane przekształcone</i>
PASYWA		
Kapitał własny	1 076 231	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	(306 395)	(255 834)
Zobowiązania długoterminowe	313 812	296 125
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	310 791	291 128
Rezerwy	153	153
Pozostałe zobowiązania		3 013
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 868	1 830
Rozliczenia międzyokresowe		
Zobowiązania krótkoterminowe	178 610	172 498
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22 765	40 367
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	2 061	24 062
Krótkoterminowe kredyty odnawialne		
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	69 832	45 051
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	3 016	2 059
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		
Pozostałe zobowiązania finansowe		
Rozliczenia międzyokresowe	361	147
Otrzymane zaliczki	26 231	2 676
Rezerwy	54 344	58 136
Zobowiązania razem	492 422	468 623
SUMA PASYWÓW	1 568 653	1 582 780

4. POZYCJE POZABILANSOWE

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.09.2014	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 PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014	Za okres od 01.01.2013 do 30.09.2013 <i>dane przekształcone</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	(35 444)	(1 028)
Korekty o pozycje:	38 346	15 003
Amortyzacja	539	656
Odsetki i dywidendy, netto	21 778	2 913
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	10 441	(32 892)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	12 722	27 706
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	1 893	10 997
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(4 926)	4 537
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	112	(1 695)
Zmiana stanu rezerw	(3 792)	2 853
Podatek dochodowy	(421)	(72)
Pozostałe		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 902	13 975
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	62 197	76 749
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	247	523
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	37 246	
Sprzedaż aktywów finansowych		1 646
Odsetki otrzymane	4 459	800
Splata udzielonych pożyczek	20 245	73 780
Wykup obligacji obcych		
Wydatki	(49 168)	(68 208)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(405)	(90)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(8 296)	(2 250)
Nabycie aktywów finansowych	(20 067)	(4 097)
Udzielenie pożyczek	(20 400)	(61 771)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	13 029	8 541
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	168 685	127 956
Wpływy z tytułu emisji akcji		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	85 590	11 456
Wpływy z tytułu emisji obligacji	83 095	116 500
Wydatki	(158 171)	(142 960)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(46)	(88)
Splata pożyczek/kredytów	(85 967)	(8 000)
Odsetki zapłacone	(17 892)	(26 888)
Wykup obligacji	(54 266)	(107 984)
Pozostałe		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	10 514	(15 004)
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	26 445	7 512
Różnice kursowe netto		
Środki pieniężne na początek okresu	22 528	17 842
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	48 973	25 354
O ograniczonej możliwości dysponowania	55	66

6. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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)	1 131 037
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				5 873	5 873
Korekta błędów				(14 928)	(14 928)
Na dzień 30.09.2013	51 266	1 026 169	253 687	(252 831)	1 078 291
Emisja akcji	14 000	36 050			50 050
Koszty emisji akcji		(2 498)			(2 498)
Opcje menedżerskie			234		234
Całkowite dochody ogółem			(8 627)	7 932	(695)
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)	(36 756)	(37 926)
Na dzień 30.09.2014	65 266	1 059 721	257 639	(306 395)	1 076 231

Gdynia, dn. 14.11.2014 r.

Piotr Wesołowski

Tomasz Sznajder

Katarzyna Brzózka

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Główny Księgowy