



**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**POLNORD SA**

SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA III KWARTAŁ 2015 ROKU

ZAWIERAJĄCY

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

GDYNIA, 16 LISTOPADA 2015 R.

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ZA III KWARTAŁ 2015 R. ZAWIERA:**

A.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2015 ROKU.....	4
B.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2015 ROKU ZAWIERAJĄCE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD SA .....	53

# SPIS TREŚCI

<b>I</b>	<b>INFORMACJE OGÓLNE</b>	<b>5</b>
1	WPROWADZENIE - INFORMACJE O SPÓŁCE	5
2	OTOCZENIE RYNKOWE	6
3	STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	7
4	PODSUMOWANIE TRZECH KWARTAŁÓW 2015 R.	8
5	POLITYKA DYWIDENDY	10
6	WYBRANE DANE FINANSOWE	11
7	SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	12
8	WŁADZE SPÓŁKI	16
9	AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	20
<b>II</b>	<b>DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ</b>	<b>25</b>
1	PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	25
2	DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	25
3	PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	33
<b>III</b>	<b>INFORMACJE FINANSOWE</b>	<b>34</b>
1	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	34
2	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)	35
3	KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA	36
4	RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ	38
5	CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	38
6	OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	38
<b>IV</b>	<b>POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA</b>	<b>39</b>
1	INNE ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE TRZECH KWARTAŁÓW 2015 R.	39
2	EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	40
3	ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	42
4	TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	43
5	INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	48
6	INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALEŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA	48
7	OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	49
8	INFORMACJE O NABYCIE AKCJI WŁASNYCH	49
9	INFORMACJE O ODDZIAŁACH	49
10	INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	49
11	INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ	49
12	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	50
13	INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	50
14	ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	51

A. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA ZA OKRES OD DNIA  
1 STYCZNIA 2015 ROKU DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2015 ROKU

## 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 2015 r., zaś „Sprawozdanie Zarządu” dotyczy Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA w okresie od dnia 01.01.2015 r. do dnia 30.09.2015 r. „Skonsolidowane sprawozdanie” oznacza Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord SA sporządzone na dzień 30.09.2015 r. i obejmujące okres od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. oraz zawierające odpowiednie dane porównawcze na dzień 31.12.2014 r. oraz za okres od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 r., jak również wyniki za okres od 01.07.2015 r. do 30.09.2015 r. oraz za analogiczny okres porównawczy 2014.

### 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. Aktualnie Spółka wchodzi w skład indeksu sWIG 80 oraz WIG-Deweloperzy.

Począwszy od 2007 roku podstawowym przedmiotem działalności Grupy Polnord jest realizacja, poprzez spółki celowe zawiązywane przez Polnord samodzielnie lub z partnerami, projektów deweloperskich. Grupa Polnord prowadzi działalność przede wszystkim na rynku polskim (na terenie Warszawy, Trójmiasta, Olsztyna, Szczecina, Łodzi i Wrocławia) oraz w niewielkim zanikającym stopniu na rynku rosyjskim.

Celem Spółki jest maksymalizacja jej wartości w interesie Akcjonariuszy poprzez budowanie pozycji lidera na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Zgodnie z przyjętą strategią, Grupa Polnord konsekwentnie dąży do zwiększenia wolumenów sprzedanych mieszkań, koncentracji działalności na segmencie nieruchomości mieszkaniowych (głównie w Warszawie i Trójmieście), racjonalizacji 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, przyznawany przez PZFD.

Grupa Polnord posiada jeden z największych, wśród polskich deweloperów, banków ziemi, w skład którego wchodzi atrakcyjne nieruchomości zlokalizowane w największych polskich aglomeracjach (m.in. Warszawa, Trójmiasto, Łódź i Szczecin). W ostatnich latach, w oparciu o posiadane wieloletnie doświadczenie, Polnord poprzez spółki celowe w 100% zależne, zrealizował projekty mieszkaniowe m.in. w następujących lokalizacjach:

- Warszawa: Grupa Polnord jest jednym z deweloperów realizujących budowę nowej dzielnicy Warszawy („Miasteczko Wilanów”), na terenie której zamieszka ok. 35-50 tys. mieszkańców. Jest to jeden z najbardziej prestiżowych i wymagających projektów inwestycyjnych realizowanych na terenie Polski, uznany przez Urban Land Institute w 2010 r. za jedną z pięciu najlepszych inwestycji na świecie. Dotychczas, w ramach Miasteczka Wilanów, Grupa Polnord zrealizowała m.in. następujące projekty mieszkaniowe: „Królewskie Przedmieście” w Alei Rzeczypospolitej (443 lokale), „Kryształ Wilanowa” przy ul. Klimczaka (95 lokali), „Śródmieście Wilanów” bud. A, C oraz bud. D przy ul. Kazachskiej (łącznie 520 lokali);
- Żąbki k. Warszawy: „Neptun I (Etap I)” (109 lokali);
- Sopot: „Sopocka Rezydencja” (162 apartamenty);

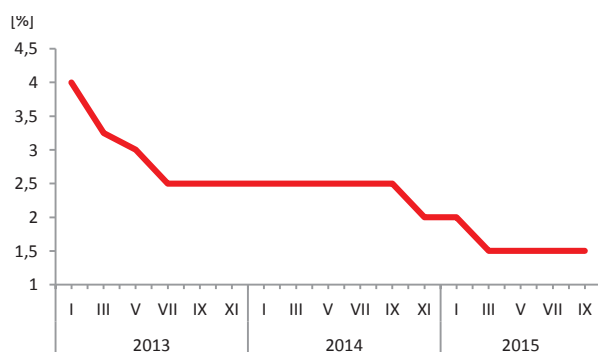
- Gdańsk: „Ostoja Myśliwska” (242 lokale); „2 Potoki Etap I-III” (480 lokali); „Dwa Tarasy” Etap I (162 lokale), Etap II (172 lokale);
- Gdynia: „Brama Sopocka I” (54 lokale);
- Olsztyn: „Osiedle Tęczowy Las” bud. 1-5 (436 lokali) oraz bud. 6 (149 lokali);
- Łódź: „City Park” Etap I-III (235 lokali);
- Szczecin: „Ku Słońcu” Etap I, II (bud. 1, 2) (539 lokali);
- Polnord jest również podmiotem odpowiedzialnym za realizację kompleksu biurowego „Wilanów Office Park”, w ramach którego zrealizowane zostały dwa nowoczesne budynki biurowe o łącznej powierzchni 17.290 m<sup>2</sup>.

## 2 OTOCZENIE RYNKOWE

Wyniki trzeciego kwartału 2015 roku na rynku pierwotnym w Warszawie, Trójmieście, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi, pod względem skali sprzedaży i wprowadzonych do sprzedaży mieszkań, w porównaniu z poprzednimi kwartałami można uznać za bardzo dobre. W III kwartale 2015 r. sprzedano ponad 13,2 tys. lokali, a w analogicznym okresie 2014 roku – 10,4 tys. Liczba wprowadzonych do sprzedaży mieszkań wzrosła o ponad 20% w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniosła 15,9 tys. Czynniki stymulującymi popyt na rynku nieruchomości są m. in.:

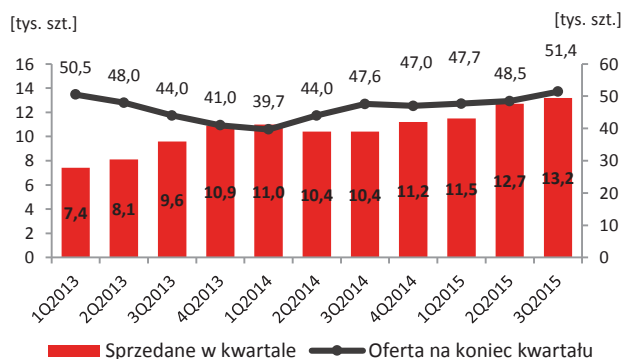
- niskie stopy procentowe (kredytów hipotecznych i lokat terminowych),
- stabilne ceny lokali (od końca 2014 r. obserwowany jest łagodny wzrost cen metra kwadratowego),
- oferta dostosowana do potrzeb nabywców,
- wsparcie finansowe w ramach Programu rządowego Mieszkanie dla Młodych („Program MdM”) oraz,
- rachunki powiernicze, zapewniające poczucie bezpieczeństwa nabywcom.

Wykres 1. Stopa referencyjna NBP w latach 2013-2015



Źródło: NBP

Wykres 2. Liczba mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w Warszawie, Trójmieście, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi w okresie od 2013 r. do 30.09.2015 r.



Źródło: REAS

W 2014 r. na mocy Rekomendacji S III z ofert banków wycofano kredyty hipoteczne w wysokości 100% ceny nieruchomości. Od początku 2015 roku wysokość wkładu własnego wynosi 10%, a w 2016 r. wzrośnie do 15%. Wymagania dotyczące zwiększonego wkładu własnego nie okazały się jednak przeszkodą przy zakupach mieszkań w 2015 r. i według REAS w 2016 r. sytuacja na rynku będzie wyglądać podobnie. W I półroczu 2015 r. na rynek mieszkaniowy istotny wpływ miał Program MdM, który zniwelował konsekwencje wprowadzonej w życie Rekomendacji S III. W II kwartale 2015 r. z Programu MdM korzystał co piąty nabywca kredytujący zakup mieszkania. W III kwartale 2015 r. liczba wniosków o dopłaty w ramach Programu MdM utrzymała się na podobnym poziomie.

Od września 2015 roku zostały wprowadzone nowe zasady funkcjonowania Programu MdM. Istotną zmianą, z perspektywy deweloperów, jest wprowadzenie do objęcia wsparciem finansowym transakcji na rynku wtórnym. W najbliższej przyszłości wpływ Programu MdM na rynek pierwotny będzie tracił na znaczeniu na skutek konieczności podziału środków na dopłaty między rynek pierwotny i wtórny oraz zbliżający się termin zakończenia funkcjonowania Programu MdM.

Drugi program o istotnym znaczeniu dla rynku nieruchomości to Fundusz Mieszkań na Wynajem („Program FMW”). Program FMW przygotowany przez rząd we współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego („BGK”) przewiduje zainwestowanie 5 mld zł w zakup nieruchomości z przeznaczeniem na wynajem. Portfel funduszu ma docelowo obejmować 20 tys. lokali, w tym całe budynki, które fundusz planuje nabyć od deweloperów. Pod koniec 2014 r. BGK zakupił pierwszy budynek mieszkalny, w ramach Programu FMW, zlokalizowany w Poznaniu. Wynajem mieszkań rozpoczęto w marcu 2015 r. Kolejne inwestycje Programu FMW zlokalizowane są w Gdańsku przy ul. Kilińskiego, w Piasecznie (aglomeracja warszawska) przy ul. Grochowskiego oraz w Krakowie przy ul. Polonijnej i Katowicach przy ul. Gen. Pułaskiego.

### 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. Spółka konsekwentnie realizuje przyjętą pod koniec 2012 roku strategię opartą na czterech następujących filarach:

#### Istotny wzrost wolumenu sprzedawanych mieszkań

Celem strategicznym Grupy jest osiągnięcie rocznej sprzedaży na poziomie 1.500 lokali. W związku z tym niezbędne jest dynamiczne rozszerzanie 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 stanowią o przewadze konkurencyjnej Polnordu.

#### Racjonalizacja kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży

Po okresie istotnej redukcji kosztów, obecnie Spółka skupia się na dalszej racjonalizacji kosztów działalności, w szczególności kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży. Celem Grupy w 2014 r. było obniżenie kosztów sprzedaży oraz ogólnego zarządu do poziomu 28 mln zł rocznie, a obecnie celem tym jest ustabilizowanie tych kosztów na stałym poziomie w relacji do liczby sprzedawanych mieszkań.

#### Redukcja zadłużenia

Celem strategicznym Zarządu Polnord jest istotne obniżanie poziomu zadłużenia Grupy. 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. Zarząd Spółki zakładał obniżenie zadłużenia netto Grupy do poziomu 425 mln zł na koniec 2014 roku i ten cel został wykonany. W 2015 r. Zarząd planuje obniżenie zadłużenia o kolejne 50 mln zł.

#### Strategia Grupy Kapitałowej Polnord SA



## 4 PODSUMOWANIE TRZECH KWARTAŁÓW 2015 R.

### Koncentracja działań na rynku mieszkaniowym oraz wzrost wolumenu sprzedawanych mieszkań

Na koniec III kwartału 2015 r. Polnord, poprzez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane, był w trakcie realizacji 18 projektów mieszkaniowych, przedstawionych w tabeli 10, w ramach których zostanie wybudowanych 2.333 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) wynoszącej 126 tys. m<sup>2</sup>.

Zgodnie z MSSF, Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów (co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy), na podstawie protokołu wydania lub po podpisaniu aktu notarialnego. Powyższy sposób prezentacji przychodów nie odzwierciedla w pełni aktywności Grupy w prezentowanym okresie. W celu zaprezentowania wyników aktywności Grupy w okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 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 oddania danego projektu mieszkaniowego do użytkowania.

Tabela 1. Oczekiwane wpływy operacyjne oraz marża bezpośrednia na sprzedaży z umów sprzedaży zawartych w I-III kwartałach 2015 r.

INWESTYCJA	Za okres od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r.				
	liczba <sup>1)</sup> podpisanych/anulowanych umów	przychody <sup>2)</sup>	marża <sup>2)</sup> bezpośrednia na sprzedaży*	wartość gruntu <sup>2)</sup> w koszcie bezpośrednim**	wpływy <sup>2)</sup> operacyjne netto***
	[szt.]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]	[tys. zł]
<b>Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>					
<b>Warszawa</b>					
Śródmieście Wilanów (bud. C)	3	1 734	611	268	879
Śródmieście Wilanów (bud. D)	6	2 532	689	465	1 154
Śródmieście Wilanów (bud. E)	63	29 794	8 158	5 007	13 165
Śródmieście Wilanów (bud. F)	46	18 101	3 721	3 916	7 637
Wilanów Brzozowy Zakątek (bud. A1)	17	7 845	631	2 187	2 818
Smart Aparthotel	190	29 482	1 908	7 049	8 957
Neptun I (etap 1)	16	4 350	976	522	1 498
Neptun I (etap 2)	60	15 708	3 772	1 836	5 608
<b>Trójmiasto</b>					
Ostoja Myśliwska I-II	2	980	335	86	421
2 Potoki I	4	819	177	82	259
2 Potoki II	23	4 536	980	510	1 490
2 Potoki III	46	8 169	1 369	1 123	2 492
Sopocka Rezydencja	2	1 251	-	940	940
Dwa Tarasy I	13	2 924	805	299	1 104
Dwa Tarasy II	95	23 093	6 568	2 324	8 892
Brama Sopocka I	12	4 559	730	1 009	1 739
<b>Olsztyn</b>					
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	1	162	53	10	63
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	4	1 020	219	39	258
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	53	11 134	2 703	641	3 344
<b>Szczecin</b>					
Ku Słońcu I	5	8 714	1 433	1 705	3 138
Ku Słońcu II (bud. 1)	32	7 285	1 057	990	2 047
Ku Słońcu III (bud. 3)	35	1 741	243	291	534



<b>Łódź</b>					
City Park II	2	802	-	195	195
City Park (IV EA5)	51	9 900	1 301	964	2 265
City Park (IV EA3)	3	770	107	119	226
<b>Łącznie Część I</b>	<b>784</b>	<b>197 405</b>	<b>38 546</b>	<b>32 577</b>	<b>71 123</b>
<b>Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA</b>					
<b>Warszawa</b>					
Ostoja Wilanów V-VII	15	2 726	454	685	1 139
Ostoja Wilanów VIa (B4)	41	10 673	2 335	2 682	5 017
Ostoja Wilanów VIa ( C2)	41	14 717	4 152	3 643	7 795
Stacja Kazimierz etap I	65	13 073	4 444	1 529	5 973
Stacja Kazimierz etap II	31	6 779	2 148	788	2 936
<b>Wrocław</b>					
Osiedle Innova VI-VII	6	1 009	321	185	506
Apartamenty Innova I	47	6 927	1 675	1 278	2 953
Osiedle Moderno	97	12 616	4 060	1 353	5 413
<b>Trójmiasto</b>					
Aquasfera (Pacific)	38	4 531	850	727	1 577
Aquasfera (bud. Indian klatki A i B)	21	1 977	273	304	577
<b>Łącznie Część II</b>	<b>402</b>	<b>75 028</b>	<b>20 712</b>	<b>13 174</b>	<b>33 886</b>
<b>Łącznie Część I i II</b>	<b>1 186</b>	<b>272 433</b>	<b>59 258</b>	<b>45 751</b>	<b>105 009</b>

<sup>1)</sup>Dane nieważone udziałem Polnord (dotyczy zawartych umów przedwstępnych i rezerwacyjnych)

<sup>2)</sup>Dane ważne udziałem Polnord

\*marża bezpośrednia na sprzedaży liczona jako przychody ze sprzedaży pomniejszone o koszt gruntu, koszt budowy, koszt projektowania (marża nie uwzględnia kosztów finansowych i korekt konsolidacyjnych)

\*\* na dzień bilansowy grunt jest w posiadaniu Grupy, realizacja inwestycji umożliwia zwrot poniesionych nakładów, wartość gruntu w koszcie bezpośrednim nie uwzględnia kosztów finansowych i korekt konsolidacyjnych

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

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

### Racjonalizacja kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży

Niezależnie od intensyfikacji działań sprzedażowych kontynuowane są prace w zakresie dalszej racjonalizacji kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży Grupy.

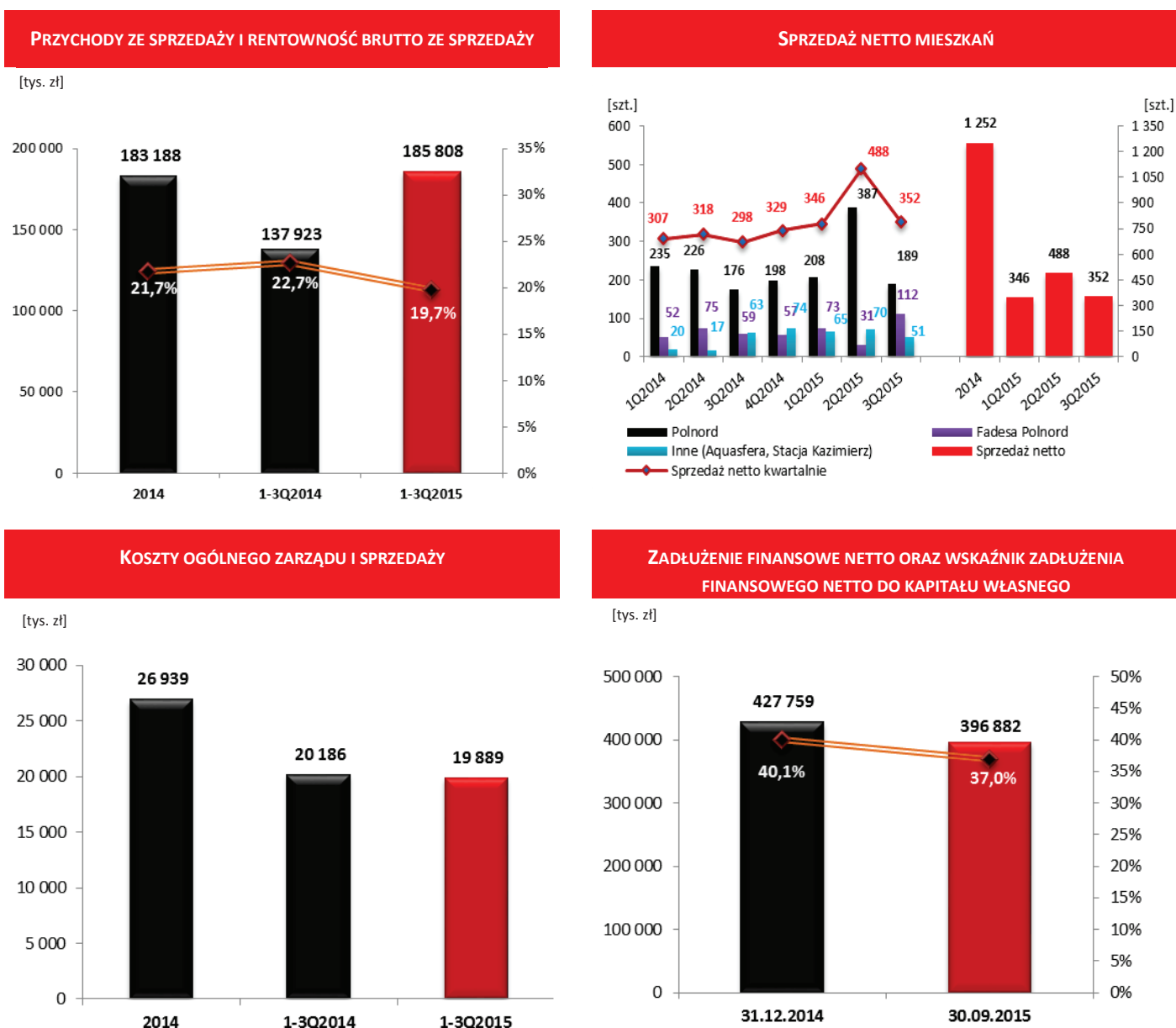
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu w okresie od początku roku do 30.09.2015 r. wyniosły 19.889 tys. zł i ukształtowały się na poziomie niższym niż w analogicznym okresie roku ubiegłego, kiedy osiągnęły poziom 20.186 tys. zł. Niewielkie wahania poziomu kosztów pomiędzy poszczególnymi kwartałami są naturalne dla branży, w której działa Grupa Polnord.

### Redukcja zadłużenia

Na dzień 30.09.2015 r. zadłużenie finansowe netto Grupy (Polnord SA i spółek w 100% zależnych) wykazane w skonsolidowanym bilansie wyniosło 396.882 tys. zł, co oznacza spadek zadłużenia o 30.877 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 31.12.2014 r., kiedy osiągnęło poziom 427.759 tys. zł.

Poniższe wykresy pokazują dynamikę wybranych danych finansowych oraz operacyjnych.

Wykres 3. Wybrane dane finansowe i operacyjne



## 5 POLITYKA DYWIDENDY

W zakresie polityki dywidendy Zarząd Spółki 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 2015-2016.

Za lata obrotowe 2011-2014 Spółka nie wypłacała dywidendy, co było związane z decyzją o pozostawieniu w Spółce środków na inwestycje i rozwój działalności oraz z zabezpieczeniem płynności finansowej.

W prezentowanym okresie Polnord nie deklaruował i nie wypłacał dywidendy. W dniu 30.06.2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki przeznaczyło zysk netto Polnord SA za 2014 rok w całości na kapitał zapasowy.

## 6 WYBRANE DANE FINANSOWE

Tabela 2. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2014 - 30.09.2014
Przychody ze sprzedaży	185 808	137 923	44 681	32 993
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	36 683	31 309	8 821	7 490
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	8 111	20 479	1 951	4 899
Zysk (strata) brutto	2 854	6 612	686	1 582
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 218	7 165	1 255	1 714
Zysk (strata) netto	5 075	6 306	1 220	1 509
<b>BILANS</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Kapitał własny	1 072 165	1 067 382	252 953	250 424
Zobowiązania długoterminowe	317 541	406 824	74 916	95 447
Zobowiązania krótkoterminowe	372 413	298 898	87 862	70 126
Aktywa trwałe	984 813	970 808	232 344	227 766
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	777 305	802 296	183 387	188 231
<b>Suma aktywów</b>	<b>1 762 118</b>	<b>1 773 104</b>	<b>415 731</b>	<b>415 997</b>

Tabela 3. Wybrane jednostkowe dane finansowe

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2014 - 30.09.2014
Przychody ze sprzedaży	36 994	28 266	8 896	6 762
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	33 379	26 004	8 027	6 221
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	7 460	13 712	1 794	3 280
Zysk (strata) brutto	1 769	8 295	425	1 984
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 986	7 940	959	1 899
Zysk (strata) netto	3 843	7 081	924	1 694
<b>BILANS</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Kapitał własny	1 004 329	1 000 282	236 949	234 681
Zobowiązania długoterminowe	599 088	681 980	141 341	160 003
Zobowiązania krótkoterminowe	287 746	237 202	67 887	55 651
Aktywa trwałe	1 435 106	1 454 553	338 580	341 260
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	456 056	464 911	107 596	109 075
<b>Suma aktywów</b>	<b>1 891 163</b>	<b>1 919 464</b>	<b>446 176</b>	<b>450 335</b>

## 7 SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

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

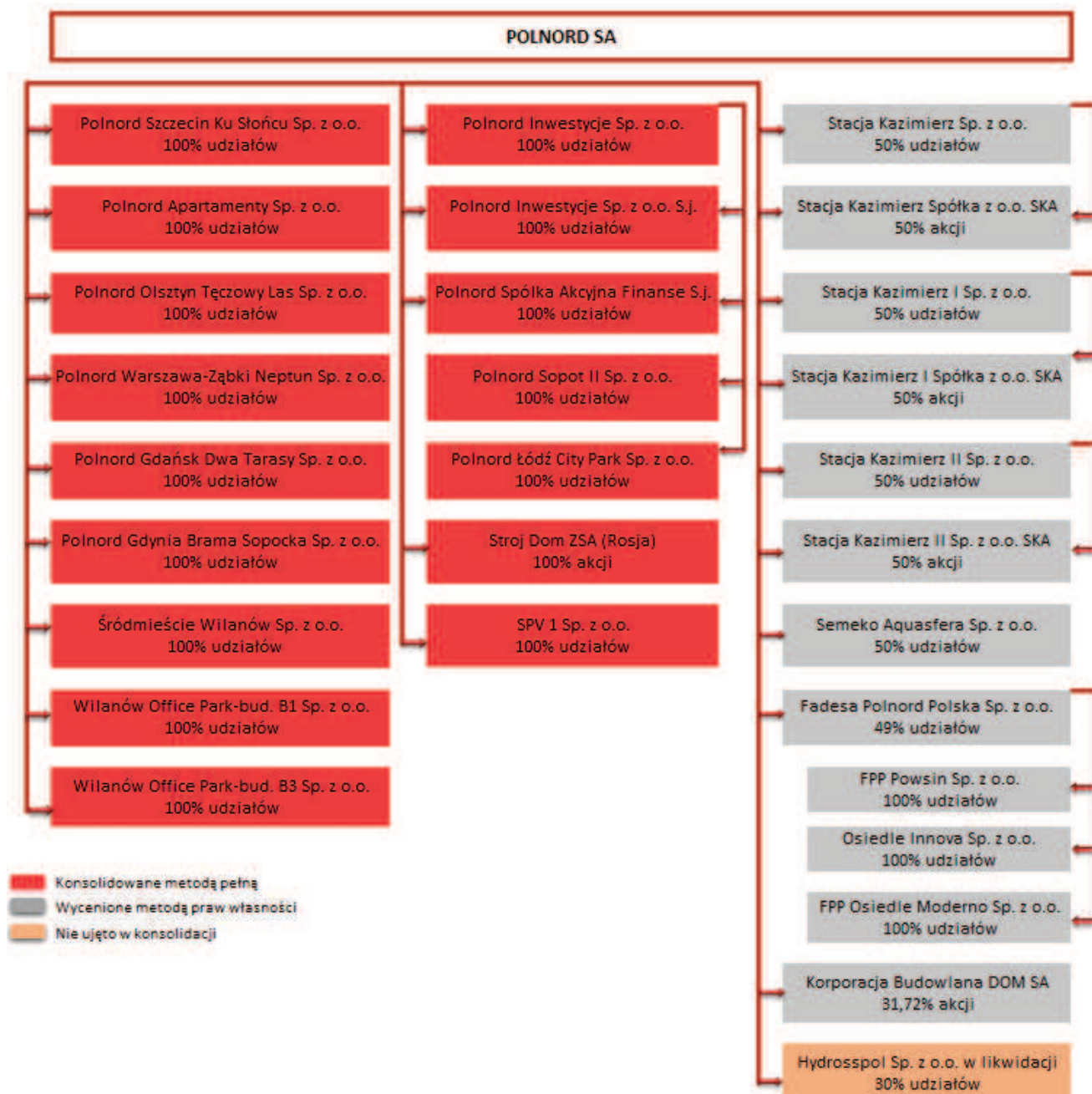
Czas trwania Spółki oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 30.09.2015 r. jest nieoznaczony.

Tabela 4. Podstawowe dane Spółki Dominującej

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

Poniżej zaprezentowany został schemat powiązań organizacyjno-kapitałowych Polnord SA na dzień 30.09.2015 r.

## Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA



Szczegółowy opis zasad sporządzania Skonsolidowanego sprawozdania został przedstawiony w Skonsolidowanym Raporcie Rocznym za 2014 rok.

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 okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno - kapitałowych:

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	<p><i>Obniżenie kapitału zakładowego spółki</i></p> <p>W dniu 18.03.2015 r. Polnord Sopot II Sp. z o.o. nabyła od jedynego wspólnika, tj. Polnord Inwestycje Sp. z o.o., 252.235 udziałów własnych o wartości nominalnej 100,00 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 25.223.500 zł w celu ich umorzenia. W dniu 10.04.2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Polnord Sopot II Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dobrowolnym umorzeniu 252.235 udziałów własnych oraz uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego do wysokości 100.000 zł. Spółka po przeprowadzeniu postępowania konwokacyjnego złożyła wniosek o zarejestrowanie obniżenia kapitału zakładowego spółki do Sądu rejestrowego, przy czym do dnia 30.09.2015 r. zmiana ta nie została zarejestrowana.</p>
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	<p><i>Obniżenie kapitału zakładowego spółki</i></p> <p>W dniu 18.03.2015 r. Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. nabyła od jedynego wspólnika, tj. Polnord Inwestycje Sp. z o.o., 10.000 udziałów własnych o wartości nominalnej 100,00 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 1.000.000 zł w celu ich umorzenia. W dniu 10.04.2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dobrowolnym umorzeniu 10.000 udziałów własnych oraz uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego do wysokości 100.000 zł. Spółka po przeprowadzeniu postępowania konwokacyjnego złożyła wniosek o zarejestrowanie obniżenia kapitału zakładowego spółki do Sądu rejestrowego, przy czym do dnia 30.09.2015 r. zmiana ta nie została zarejestrowana.</p>
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	<p><i>Nabycie udziałów, rejestracja zmiany firmy spółki</i></p> <p>W dniu 24.03.2015 r. Polnord SA zawarł z MS Waryński Development SA z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Polnord SA nabył od MS Waryński Development SA 50 udziałów w spółce Waryński Odolany 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi 50% kapitału zakładowego tej spółki. Postanowieniem z dnia 21.05.2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał zmianę firmy spółki z Waryński Odolany 1 Sp. z o.o. na Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.</p>
Waryński Odolany 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	<p><i>Nabycie akcji spółki</i></p> <p>W dniu 24.03.2015 r. Polnord SA zawarł z MS Waryński Development SA z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży akcji, na podstawie której Polnord SA nabył od MS Waryński Development SA 25.000 akcji spółki Waryński Odolany 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Warszawie, co stanowi 50% wszystkich akcji tej spółki.</p>
Korporacja Budowlana Dom SA	<p><i>Nabycie akcji spółki</i></p> <p>W wyniku nabycia akcji spółki Korporacja Budowlana Dom SA na GPW oraz na skutek wykonania porozumień i umów cywilnoprawnych, które miały miejsce w dniach 27.04.-29.04.2015 r., Polnord zwiększył zaangażowanie kapitałowe w spółce Korporacja Budowlana Dom SA do poziomu 26,84%. Przed zmianą udziału Spółka posiadała 1.902.656 akcji stanowiących 19,17% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów. Po dokonaniu transakcji, Polnord posiadał 2.664.550 akcji stanowiących 26,84% w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana Dom SA i w ogólnej liczbie głosów.</p>

Korporacja Budowlana Dom SA	<p><i>Nabycie akcji spółki</i></p> <p>W wyniku nabycia akcji spółki Korporacja Budowlana Dom SA na GPW oraz na skutek wykonania porozumień i umów cywilnoprawnych, które miały miejsce w dniu 07.07.2015 r., Polnord zwiększył zaangażowanie kapitałowe w spółce Korporacja Budowlana Dom SA do poziomu 31,72%. Przed zmianą udziału Spółka posiadała 2.664.550 akcji stanowiących 26,84% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów. Po dokonaniu transakcji, Polnord posiada 3.149.189 akcji stanowiących 31,72% w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana Dom SA i w ogólnej liczbie głosów.</p>
Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	<p><i>Rejestracja zmiany firmy spółki</i></p> <p>Postanowieniem z dnia 13.07.2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał zmianę firmy spółki z Waryński Odolany 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA na Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA.</p>
Polnord SA	<p><i>Rejestracja połączenia Polnord ze spółkami zależnymi</i></p> <p>W dniu 03.08.2015 r. zostało wydane postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o dokonaniu z dniem 03.08.2015 r. wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego połączenia Polnord SA („Spółka Przejmująca”) z następującymi spółkami w 100% zależnymi od Polnord: Polnord Marketing Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni oraz 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Spółki Przejmowane”). Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt. 1 ksh w zw. z art. 515 § 1 i art. 516 § 6 ksh przez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, na podstawie Planu Połączenia z dnia 25.05.2015 r. zgodnie z uchwałami o połączeniu powyższych spółek podjętych przez ZWZ Polnord SA z dnia 30.06.2015r. i NZW Polnord Marketing Sp. z o.o. z dnia 06.07.2015 r. i NZW 10 H Sp. z o.o. z dnia 06.07.2015 r.</p>

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany:

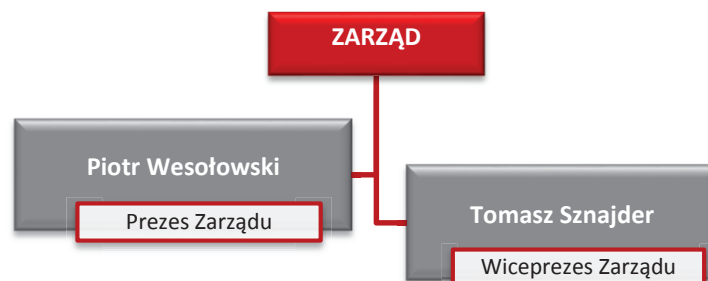
Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	<p><i>Rejestracja obniżenia kapitału zakładowego spółki</i></p> <p>W dniu 04.11.2015 r. zostało wydane postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego Polnord Sopot II Sp. z o.o. do wysokości 100.000 zł.</p>
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	<p><i>Rejestracja obniżenia kapitału zakładowego spółki</i></p> <p>W dniu 16.11.2015 r. zostało wydane postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. do wysokości 100.000 zł.</p>

Na dzień 30.09.2015 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Polnord w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Polnord w kapitałach tych jednostek.

## 8 WŁADZE SPÓŁKI

### Zarząd Polnord SA

Skład Zarządu Spółki na dzień 30.09.2015 r. przedstawiał się następująco:



Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki może liczyć od 2 do 6 członków, których wspólna kadencja trwa trzy lata. Bieżąca, trzyletnia kadencja Zarządu rozpoczęła się w dniu 14.05.2014 r.

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

#### Krótką charakterystyką Członków Zarządu:

##### Piotr Wesołowski – Prezes Zarządu

Absolwent Wyższej Szkoły Wychowania Fizycznego w Gdańsku. Z branżą budowlaną związany od ponad 20 lat. W latach 1987-1990 pełnił funkcję kierownika zakładu usług różnych w Zakładzie Usługowo-Produkcyjnym UNIBUD w Gdańsku. W 1991 roku założył spółkę UNI-BUD MARMURY, w której objął stanowisko Prezesa Zarządu, tworząc prężne przedsiębiorstwo znane na skalę ogólnopolską. Po udanej sprzedaży spółki w 2005 r. założył WES-BUD Nieruchomości, w której prowadził działalność deweloperską do czasu powołania w skład Zarządu Polnord SA. Od czerwca 2005 r. do listopada 2012 r. pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu Polnord odpowiedzialnego za realizację inwestycji oraz marketing i sprzedaż. Od listopada 2012 r. Prezes Zarządu Polnord SA.

W latach 2001-2014 zasiadał w Radzie Nadzorczej SSA ARKA Gdynia. Obecnie pełni funkcje Przewodniczącego Rady Nadzorczej KB Dom SA oraz Członka Rady Nadzorczej Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

##### Tomasz Sznajder – Wiceprezes Zarządu

Absolwent Politechniki Gdańskiej na kierunku zarządzanie i ekonomia oraz uczestnik studiów doktoranckich w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. W latach 1999-2005 pracował na stanowiskach eksperckich i kierowniczych w zakresie finansów i bankowości, między innymi w Departamencie Bankowości Inwestycyjnej BGŻ S.A., zajmując się emisjami dłużnych papierów wartościowych. W latach 2006-2008 pełnił funkcję Dyrektora Zarządzającego zakładem produkcyjnym należącym do międzynarodowej grupy kapitałowej SCA ze Szwecji. W tym czasie doprowadził do skokowego zwiększenia przychodów i zysków zarządzanego przez siebie zakładu. Z grupą Polnord związany od 2008 roku. W latach 2009-2012 r. Dyrektor Finansowy Polnord SA. Od sierpnia 2012 r. Członek Zarządu, a od listopada 2012 r. Wiceprezes Zarządu Polnord SA.

Pan Tomasz Sznajder jest Członkiem Rady Nadzorczej spółki KB Dom SA oraz Wiceprezesem Zarządu Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.



## Rada Nadzorcza

Na dzień 30.09.2015 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 miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

W dniu 30.10.2015 r. XXXI Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dokonało zmian w składzie Rady Nadzorczej Polnord.

Ze składu Rady Nadzorczej Spółki obecnej kadencji odwołane zostały następujące osoby:

1. Piotr Stanisław Chudzik
2. Maciej Grelowski
3. Piotr Jerzy Nadolski
4. Andrzej Tadeusz Podgórski
5. Zygmunt Michał Roman

Do składu Rady Nadzorczej Spółki obecnej kadencji powołane zostały następujące osoby:

1. Jerzy Bartosiewicz
2. Czcibor Dawid
3. Bartłomiej Kędzior
4. Mariusz Krzysztof Kozłowski
5. Maciej Stradomski.

W związku z dokonanymi zmianami, wskazanymi powyżej, aktualny skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawia się następująco:

1. Jerzy Bartosiewicz
2. Czcibor Dawid
3. Marcin Dukaczewski
4. Artur Piotr Jędrzejewski
5. Bartłomiej Kędzior
6. Mariusz Krzysztof Kozłowski
7. Maciej Stradomski.

Panowie Jerzy Bartosiewicz, Bartłomiej Kędzior oraz Maciej Stradomski złożyli oświadczenia o niezależności, w rozumieniu §13 ust. 5 Statutu Spółki – kryterium niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r., dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej).

Obecna, trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej Polnord rozpoczęła się w dniu 28.06.2013 r.

Do dnia opublikowania niniejszego Raportu, Rada Nadzorcza Spółki nie ukonstytuowała się.

#### **Krótką charakterystyka Członków Rady Nadzorczej:**

##### **Jerzy Bartosiewicz**

Absolwent Uniwersytetu Łódzkiego, makler papierów wartościowych. W latach 1991-1998 związany z Bankiem Handlowym kolejno jako Makler, Zastępca Dyrektora i Dyrektor. Był szef zespołu tworzącego TFI Banku Handlowego, a następnie Przewodniczący jego Rady Nadzorczej. Członek zespołu tworzącego OFE BH i PKO BP, a następnie jego Rady Nadzorczej, Członek zespołu ds. prywatyzacji Banku Handlowego. Od 1998 do 2000 r. Wiceprezes Zarządu PZU. Następnie Doradca zarządów m.in. NFI im. Kwiatkowskiego, LST Capital i Browarów Polskich Brok-Strzelec, gdzie w latach 2002-2005 pełnił funkcję Dyrektora Finansowego. Od 2004 do 2011 r. Członek Zarządu i Managing Partner w 4Fin Corporate Finance. Od 2012 r. Manager Inwestycyjny w Krajowym Funduszu Kapitałowym. Przewodniczący organów nadzorczych Funduszy Skyline Venture i Impera Seed Fund.

##### **Czcibor Dawid**

Posiadacz tytułu MBA University of Chicago Booth School of Business oraz Magistra Ekonomii w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Od 1994 r. związany z rynkiem kapitałowym. W latach 1994-2001 pracował kolejno w: Powszechnym Banku Kredytowym jako Dealer na rynku akcji, JPMorgan Securities jako Equity Trader, AIG PTE jako Zarządzający portfelem oraz Vice-President/Market Maker w Dresdner Kleinwort Benson. W latach 2002-2008 Dyrektor Departamentu Banku Handlowego odpowiedzialny m.in. za produkty Skarbu oraz Private Banking. Od 2008 do 2010 r. Wiceprezes Zarządu TMS Brokers. Prezes Zarządu Noble Securities w latach 2010-2014. Obecnie pełni funkcję Członka Zarządu ds. rozwoju biznesu Altus TFI S.A.

##### **Marcin Dukaczewski**

Absolwent Stosunków Międzynarodowych na Wydziale Dziennikarstwa i Nauk Politycznych Uniwersytetu Warszawskiego. Od 2001 roku związany z Grupą Kapitałową Prokom Investments S.A., w której pracował przy głównych projektach informatycznych i kapitałowych prowadzonych w ramach Prokom Software S.A. oraz projektach inwestycyjnych i handlowych realizowanych przez Bioton S.A., Petrolinvest S.A., Polnord S.A. oraz inne podmioty grupy Prokom Investments. Pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu Prokom Investments S.A. Jest członkiem rad nadzorczych: Bioton S.A., Petrolinvest S.A., Silurian Sp. z o.o. oraz członkiem Rad Dyrektorów spółek z Grupy Bioton: SciGen Ltd oraz BIOLEK Sp. z o.o. Pełni również funkcję członka Zarządu PZT Prokom Sp. z o.o.

##### **Artur Piotr Jędrzejewski**

Posiadacz tytułu MBA Uniwersytetu w Minesocie, absolwent Szkoły Głównej Handlowej. W latach 1994-1996 Management Accountant w departamencie finansowym w Commercial Union Towarzystwie Ubezpieczeń na Życie Polska S.A. W latach 1996-2000 pracował w Corporate Finance S.A. kolejno jako Konsultant, Starszy Konsultant oraz Manager, a także w Netia Telekom S.A. jako Dyrektor ds. analiz biznesowych i Oficer Budżetowy. W latach 2001-2002 Dyrektor ds. fuzji i przejęć BRE Corporate Finance S.A. Prezes Zarządu Carlson Capital Partners Sp. z o.o. w latach 2002-2011 oraz Gaudi Management S.A. w latach 2007-2011. Od roku 2003 Dyrektor Generalny w Carlson Private Equity Ltd., od 2010 r. Prezes Zarządu w Bouchard & Cie A.G. z siedzibą w Szwajcarii.

##### **Bartłomiej Kędzior**

Absolwent Wydziału Prawa Uniwersytetu Wrocławskiego. Przez kilka lat pracował jako prawnik dla spółek zajmujących się inwestycjami budowlanymi, w roku 2003 został Prezesem Zarządu w spółce City Management, zajmującej się zastępstwem inwestycyjnym i zarządzaniem obiektami biurowymi. Był także członkiem Rady Nadzorczej spółki inwestycyjnej Grupa Phoenix. W latach 2004-2006 Sekretarz Rady Dyrektorów spółki Vratislavia Holdings

w Luksemburgu. Od roku 2007 współzałożyciel, Prezes Zarządu i Dyrektor Generalny Prime Project Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, specjalizującej się w obsłudze inwestycji budowlanych, doradztwie inwestycyjnym i technicznym oraz zarządzaniem nieruchomościami.

### Mariusz Krzysztof Kozłowski

Absolwent Wydziału Handlu Zagranicznego Szkoły Głównej Handlowej, licencjonowany makler papierów wartościowych. Od 1995 r. związany z rynkiem kapitałowym kolejno w Domu Maklerskim DML oraz ABN AMRO Securities S.A. Od 2000 do 2015 r. zatrudniony w GTC S.A., gdzie pełnił funkcje Dyrektora ds. Relacji Inwestorskich, Dyrektora ds. Wynajmu i Marketingu oraz Dyrektora ds. Zagranicznych Centrów Handlowych. W latach 2002-2015 Członek Zarządu GTC S.A.

### Maciej Stradomski

Absolwent Wydziału Zarządzania Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, a także studiów podyplomowych w zakresie zarządzania nieruchomościami na Akademii Ekonomicznej w Poznaniu. Doktor habilitowany i profesor Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. Od 1996 r. związany z branżą finansową kolejno w: W. Frąckowiak i Partnerzy Wielkopolskiej Grupie Konsultingowej, Banku Handlowym, jak również W. Frąckowiak Partnerzy Konsulting – dziś F5 Konsulting Sp. z o.o. W 2004 r. objął stanowisko Dyrektora Finansowego Eteron Sp. z o.o. Prezes Zarządu DMP Finanse Sp. z o.o. w latach 2006-2007 oraz Eteron Investment Sp. z o.o. w latach 2007-2009. Obecnie Członek Zarządu Eteron Sp. z o.o. oraz CMT Advisory Sp. z o.o.

### 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 16.11.2015 r.

Imię i Nazwisko	Funkcja	Liczba akcji [szt.]
Piotr Wesołowski	Prezes Zarządu	38.227
Tomasz Sznajder	Wiceprezes Zarządu	42.074
Mariusz Krzysztof Kozłowski*	Członek Rady Nadzorczej	42.635
Marcin Dukaczewski	Członek Rady Nadzorczej	7.115

\* powołany do składu Rady Nadzorczej w dniu 30.10.2015 r., będący posiadaczem 42.635 akcji Spółki.

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 16.11.2015 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	150.000	9,00	31.12.2016 r.
Tomasz Sznajder - Wiceprezes Zarządu	100.000	9,00	31.12.2016 r.

Każdy warrant subskrypcyjny uprawnia do objęcia jednej akcji serii S.

Pierwsza transza warrantów w liczbie 116.667 sztuk serii A została wyemitowana i wydana w dniu 20.12.2013 r., z tego Członkowie Zarządu Spółki otrzymali łącznie 83.267 sztuk.

W dniu 09.12.2014 r. druga transza warrantów subskrypcyjnych serii B w liczbie 110.067 sztuk została wyemitowana i wydana, z tego Członkowie Zarządu Spółki otrzymali łącznie 83.267 sztuk.

Trzecia (ostatnia) transza warrantów w liczbie 110.066 sztuk serii C została wyemitowana i wydana w dniu 26.10.2015 r., z tego Członkowie Zarządu Spółki otrzymali łącznie 83.466 sztuk.

## 9 AKJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 30.09.2015 r. akcje Polnord SA uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Tabela 7. Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 30.09.2015 r.\*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
Prokom Investments SA w Gdyni**	3.795.313	7.590.626	11,63%
Pioneer Pekao Investment Management SA (wszyscy klienci PPIM)***	3.119.628	6.239.256	9,56%
ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI SA)	3.094.603	6.189.206	9,48%
Briarwood Capital Partners LP	1.637.600	3.275.200	5,02%
BZ WBK Asset Management S.A.(wszyscy klienci BZ WBK AM SA)	1.636.663	3.273.326	5,02%
Pozostali akcjonariusze łącznie	19.349.220	38.698.440	59,29%
<b>Ogółem</b>	<b>32.633.027</b>	<b>65.266.054</b>	<b>100,00%</b>

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

\*\*łącznie z Osiedle Wilanowskie Sp. z o.o. w Gdyni (spółką zależną od Prokom Investments SA);

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

W okresie od dnia 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Akcjonariatu Spółki:

Data zawiadomienia Spółki	Nazwa podmiotu zawiadamiającego	Treść zawiadomienia
22.04.2015 r.	Briarwood Capital Partners LP z siedzibą w Stanach Zjednoczonych, stan Delaware	<p>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</p> <p>Powyższa zmiana została spowodowana nabyciem w dniu 21.04.2015 r. 14.000 akcji Spółki na rynku regulowanym GPW.</p> <p>Przed zmianą udziału Briarwood Capital Partners LP posiadał 1.623.600 akcji Polnord, co stanowiło 4,98% w kapitale zakładowym i 4,98% w ogólnej liczbie głosów w Polnord.</p> <p>W wyniku nabycia akcji Polnord, Briarwood Capital Partners LP posiadał 1.637.600 akcji Polnord, co stanowiło 5,02% w kapitale zakładowym i 5,02% w ogólnej liczbie głosów w Polnord.</p>

23.07.2015 r.	BZ WBK Asset Management Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu	<p><i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i></p> <p>Powyzsza zmiana nastapila w dniu 16.07.2015 r.</p> <p>Przed zwiększeniem udzialu klienci BZ WBK Asset Management SA, ktorzych rachunki sa objete umowami o zarzadzanie, posiadali 1.625.863 akcje Polnord, co stanowiło 4,98% w kapitale zakladowym. Z akcji tych przysluguwaly 1.625.863 glosy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowiło 4,98% udzialu w ogólnej liczbie glosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Polnord.</p> <p>W dniu 16.07.2015 r. klienci BZ WBK Asset Management SA, ktorzych rachunki sa objete umowami o zarzadzanie, posiadali łącznie 1.636.663 akcje, co stanowiło 5,02% w kapitale zakladowym. Z akcji tych przysluguwaly 1.636.663 glosy, co stanowiło 5,02% udzialu w ogólnej liczbie glosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Polnord.</p>
05.08.2015 r.	SEB Asset Management SA z siedzibą w Luksemburgu	<p><i>Zmiana udzialu w ogólnej liczbie glosów w Polnord</i></p> <p>Powyzsza zmiana zostala spowodowana zbyciem akcji Spółki przez SEB Asset Management SA w dniu 04.08.2015 r.</p> <p>Przed zmianą udzialu, SEB Asset Management SA posiadala 1.897.860 akcji w kapitale zakladowym Spółki, uprawniajacych do 1.897.860 glosów, co stanowiło 5,82% w kapitale zakladowym Spółki i 5,82% w ogólnej liczbie glosów na walnym zgromadzeniu.</p> <p>Po zmianie udzialu, SEB Asset Management SA posiadala 1.597.860 akcji w kapitale zakladowym Spółki, uprawniajacych do 1.597.860 glosów, co stanowiło 4,90% w kapitale zakladowym Spółki i 4,90% w ogólnej liczbie glosów na walnym zgromadzeniu.</p>
15.09.2015 r.	Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni („Prokom”)	<p><i>Zmniejszenie udzialu w ogólnej liczbie glosów w Polnord</i></p> <p>Zmniejszenie udzialu spowodowane bylo sprzedaza przez Prokom w dniu 10.09.2015 r., na rynku regulowanym GPW w Warszawie SA w drodze transakcji pakietowej, łącznie 3.085.726 akcji Spółki.</p> <p>Przed zajsciem powyższego zdarzenia Prokom posiadala:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) bezpośrednio w kapitale zakladowym Spółki 6.879.803 akcji, uprawniajacych do 6.879.803 glosów, co stanowiło 21,08% w kapitale zakladowym Spółki i 21,08% w ogólnej liczbie glosów oraz</li> <li>(ii) pośrednio wraz z Osiedlem Wilanowskim Sp. z o.o. - podmiotem zaleznym od Prokom łącznie 6.881.039 akcji Spółki, uprawniajacych do 6.881.039 glosów, co stanowiło 21,08% w kapitale zakladowym Spółki i 21,08% w ogólnej liczbie glosów.</li> </ul> <p>W rezultacie sprzedazy łącznie 3.085.726 akcji Polnord, Prokom posiadala:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) bezpośrednio w kapitale zakladowym Spółki 3.794.077 akcji, uprawniajacych do 3.794.077 glosów, co stanowiło 11,63% w kapitale zakladowym Spółki i 11,63% w ogólnej liczbie glosów oraz</li> <li>(ii) pośrednio wraz z Osiedlem Wilanowskim Sp. z o.o. łącznie 3.795.313 akcji Spółki, uprawniajacych do 3.795.313 glosów, co stanowiło 11,63% w kapitale zakladowym Spółki i 11,63% w ogólnej liczbie glosów.</li> </ul>

		<i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i>
		Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce nastąpiło na skutek rozliczenia w dniu 10.09.2015 r. transakcji pakietowej nabycia 3.085.726 akcji Spółki.
15.09.2015 r.	ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA z siedzibą w Warszawie („ALTUS TFI”)	<p>Przed zmianą udziału, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI SA posiadały łącznie 8.877 akcji Spółki, stanowiących 0,03% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 8.877 głosów, co stanowiło 0,03% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p> <p>Po zmianie udziału, fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI SA posiadały łącznie 3.094.603 akcji Spółki, stanowiących 9,48% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 3.094.603 głosów w Spółce, co stanowiło 9,48% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.</p>

Po dniu bilansowym miały miejsca zmiany w składzie akcjonariatu Spółki:

Data zawiadomienia Spółki	Nazwa podmiotu zawiadamiającego	Treść zawiadomienia
		<i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i>
		Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Spółce nastąpiło w dniu 16.10.2015 r. w związku z przejęciem na własność przez PKO BP przedmiotu zabezpieczenia w postaci akcji Spółki, w trybie art. 22 ustawy z dnia 06.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów.
20.10.2015 r.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie („PKO BP”)	<p>Przed zdarzeniem, powodującym obowiązek zawiadomienia, PKO BP i jego podmioty zależne nie posiadały akcji Polnord.</p> <p>Po zdarzeniu PKO BP posiadał 2.345.893 akcje Polnord, uprawniające do 2.345.893 głosów, co stanowiło 7,19% w kapitale zakładowym Spółki i 7,19% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.</p>
		<i>Zmniejszenie udziału w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i>
		Zmniejszenie udziału nastąpiło w dniu 16.10.2015 r. poprzez przejęcie na własność przez instytucje finansowe od Prokom, w trybie art. 22 ustawy o zastawie rejestrowym, łącznie 3.794.077 akcji Spółki.
21.10.2015 r.	Prokom Investments SA z siedzibą w Gdyni („Prokom”)	<p>Przed zajściem powyższego zdarzenia Prokom posiadał w kapitale zakładowym Spółki 3.794.077 akcji, uprawniających do 3.794.077 głosów, co stanowiło 11,63% w kapitale zakładowym Spółki i 11,63% w ogólnej liczbie głosów.</p> <p>W rezultacie przejęcia przez instytucje finansowe w dniu 16.10.2015 r. łącznie 3.794.077 akcji Spółki, Prokom nie posiada akcji Polnord.</p>

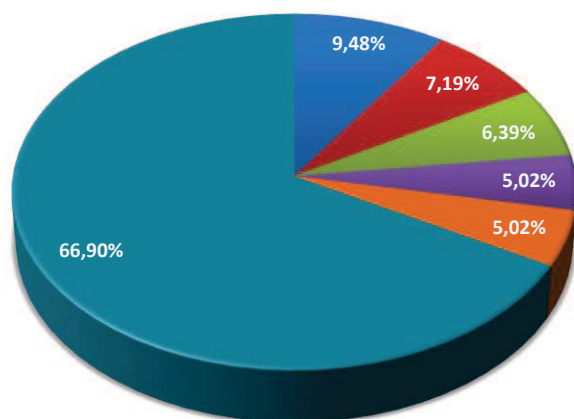
		<i>Przekroczenie progu 5% w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i>	
		BGK w dniu 16.10.2015 r. nabył 1.448.184 akcje Spółki stanowiące 4,438% w kapitale zakładowym Spółki oraz dające prawo do 4,438% głosów w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.	
		Akcje Spółki zostały nabyte przez BGK w ramach procesu windykacji w drodze:	
22.10.2015	Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie („BGK”)	(i)	przejęcia ich na własność, w trybie art. 22 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 06.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, przez administratora zastawu zabezpieczającego wierzytelność BGK, a następnie
		(ii)	przekazania ich BGK przez administratora zastawu, w drodze przejęcia opisanego w punkcie (i), na poczet zaspokojenia zabezpieczonych wierzytelności.
		Przed dokonaniem przejęcia, BGK posiadał 638.706 akcji Polnord, co stanowiło 1,957% w kapitale zakładowym Spółki i dawało prawo do 1,957% głosów w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.	
		Po dokonaniu przejęcia akcji Spółki w dniu 16.10.2015 r., BGK posiadał łącznie 2.086.890 akcji Polnord, co stanowiło 6,395% w kapitale zakładowym Spółki i dawała prawo do 6,395% głosów w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.	
		<i>Zmniejszenie udziału w ogólnej liczbie głosów w Polnord</i>	
04.11.2015 r.	Pioneer Pekao Investment Management SA z siedzibą w Warszawie („PPIM”)	Zmniejszenie udziału nastąpiło w dniu 27.10.2015 r. poprzez zbycie przez klientów PPIM 506.224 akcji Polnord. Przed zmianą udziału, wszyscy Klienci PPIM posiadali 1.786.961 akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 1.786.961 głosów, co stanowiło 5,48% w kapitale zakładowym Spółki i 5,48% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu. Po zmianie udziału, wszyscy Klienci PPIM posiadali 1.280.737 akcji w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 1.280.737 głosów, co stanowiło 3,92% w kapitale zakładowym Spółki i 3,92% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.	

Tabela 8. Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 16.11.2015 r.\*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI SA)	3.094.603	6.189.206	9,48%
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA	2.345.893	4.691.786	7,19%
Bank Gospodarstwa Krajowego	2.086.890	4.173.780	6,39%
Briarwood Capital Partners LP	1.637.600	3.275.200	5,02%
BZ WBK Asset Management SA (wszyscy klienci BZ WBK AM SA)	1.636.663	3.273.326	5,02%
Pozostali akcjonariusze łącznie	21.831.378	43.662.756	66,90%
<b>Ogółem</b>	<b>32.633.027</b>	<b>65.266.054</b>	<b>100,00%</b>

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

## Skład Akcjonariatu na dzień 16.11.2015 r.



- ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA (fundusze inwestycyjne zarządzane przez ALTUS TFI SA)
- Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA
- Bank Gospodarstwa Krajowego
- Briarwood Capital Partners LP
- BZ WBK Asset Management SA (wszyscy klienci BZ WBK AM SA)
- Pozostali akcjonariusze łącznie



## II DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

### 1 PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU

W okresie trzech kwartałów 2015 r., Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 185.808 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 89,3%, jest sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych.

Podział przychodów Grupy Kapitałowej wg ich źródeł, został zaprezentowany poniżej:

Tabela 9. Przychody Grupy Kapitałowej Polnord wg źródeł

Źródło przychodów	I – III Q 2015 r.		I – III Q 2014 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	165.957	89,3	122.099	88,5
Wynajem	11.874	6,4	12.156	8,8
Sprzedaż działek – grunty**	3.835	2,1	2.297	1,7
Inne	4.142	2,2	1.371	1,0
<b>Razem</b>	<b>185.808</b>	<b>100,0</b>	<b>137.923</b>	<b>100,0</b>

\* Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów (co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy), na podstawie protokołu wydania lub po podpisaniu aktu notarialnego. Kwota przychodów ze sprzedaży lokali nie jest zatem równoznaczna z wartością zawartych, w danym okresie sprawozdawczym, umów sprzedaży.  
\*\*Pozycja zawiera przychody ze sprzedaży działek, które zaliczane były do Zapasów. Pełen wykaz sprzedanych działek został przedstawiony w rozdziale II pkt 2.4.

Podstawowym obszarem działalności Grupy Kapitałowej Polnord w okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. była Polska. Działalność Grupy na rynku krajowym prowadzona była na terenie Warszawy, Trójmiasta, Szczecina, Łodzi, Olsztyna i Wrocławia.

### 2 DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ

#### 2.1 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 30.09.2015 r. W okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały netto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych) 1.186 lokali, z tego w III kwartale 2015 r. 352 lokale.

Tabela 10. Sprzedaż i oferta na dzień 30.09.2015 r.

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 30.09.2015
	PUM (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2014	w I-III kwartale 2015	
<b>Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>							
<b>WARSZAWA</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Śródmieście Wilanów (bud. C)	10 564	161	IIIQ 2014	Śródmieście Wilanów	157	3	1
Śródmieście Wilanów (bud. D)	9 532	189	IIIQ 2015	Śródmieście Wilanów	183	6	-

Neptun I (Etap I)	6 211	109	IIQ 2015	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	91	16	2
<b>Projekty w realizacji</b>							
Śródmieście Wilanów (bud. E)	8 776	151	IVQ 2016*	Śródmieście Wilanów	11	63	77
Śródmieście Wilanów (bud. F)	6 693	125	IIQ 2016*	Śródmieście Wilanów	70	46	9
Neptun I (Etap II)	5 623	105	IVQ 2015*	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	17	60	28
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.</b>							
Wilanów Brzozowy Zakątek (bud. A1)	7 770	128	IQ 2017*	Śródmieście Wilanów	-	17	111
Smart Aparthotel	3 931	190	IIQ 2017*	Polnord Sopot II	-	190	-
<b>TRÓJMIASTO</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Ostoja Myśliwska I-II	13 715	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	235	2	5
2 Potoki I	7 475	162	IVQ 2012	Polnord Apartamenty	156	4	2
2 Potoki II	7 142	162	IVQ 2013	Polnord Apartamenty	135	23	4
2 Potoki III	7 239	156	2012-2013	Polnord Apartamenty	44	46	66
Sopocka Rezydencja	9 672	162	IQ 2012	Polnord Sopot II	160	2	-
Dwa Tarasy I	7 314	162	IVQ 2014	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	148	13	1
Dwa Tarasy II	8 387	172	IIIQ 2015	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	31	95	46
Brama Sopocka I	3 581	54	IIIQ 2015	Polnord Gdynia Brama Sopocka	7	12	35
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.</b>							
2 Potoki IV	4 500	96	IIIQ 2016*	Polnord Apartamenty	-	-	96
Brama Sopocka II	3 396	42	IIQ 2017*	Polnord Gdynia Brama Sopocka	-	-	42
<b>OLSZTYN</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	4 590	91	IIIQ 2012	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	89	1	1
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	5 839	103	IVQ 2013	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	95	4	4
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	6 971	149	IIIQ 2015	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	64	53	32
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.</b>							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	5 083	87	IIIQ 2017*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	-	-	87
<b>SZCZECIN</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
Ku Słońcu I	12 203	223	IVQ 2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	215	5	3
Ku Słońcu II (bud. 2)	7 657	158	IVQ 2012	Polnord Szczecin Ku Słońcu	157	-	1
Ku Słońcu II (bud. 1)	7 676	158	IVQ 2014	Polnord Szczecin Ku Słońcu	123	32	3
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.</b>							
Ku Słońcu III (bud. 3)	9 191	182	IIQ 2017*	Polnord Szczecin Ku Słońcu	-	35	147
<b>ŁÓDŹ</b>							
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>							
City Park II	5 832	87	IQ 2011	Polnord Łódź City Park	84	2	1
<b>Projekty w realizacji</b>							
City Park IV (bud. EA 5)	3 868	94	IVQ 2015*	Polnord Łódź City Park	28	51	15
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.</b>							
City Park IV (bud. EA 3)	7 401	115	IQ 2017*	Polnord Łódź City Park	-	3	112
<b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>141 600</b>	<b>2 700</b>			<b>2 174</b>	<b>319</b>	<b>207</b>
<b>łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>66 232</b>	<b>1 315</b>			<b>126</b>	<b>465</b>	<b>724</b>
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2015 r.</i>	<i>41 271</i>	<i>840</i>			<i>-</i>	<i>245</i>	<i>595</i>
<b>łącznie Część I</b>	<b>207 832</b>	<b>4 015</b>			<b>2 300</b>	<b>784</b>	<b>931</b>

## Część II - projekty realizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA

WARSZAWA								
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>								
Ostoja Wilanów V-VII	55 431	785	2009-2013	Fadesa Polnord	763	15	7	
<b>Projekty w realizacji</b>								
Ostoja Wilanów VIa (B4)	9 272	137	IVQ 2015*	Fadesa Polnord	55	41	41	
Stacja Kazimierz Etap I	9 413	184	IQ 2016*	Stacja Kazimierz	97	65	22	
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.</b>								
Ostoja Wilanów VIa (C2)	12 532	126	IQ 2017*	Fadesa Polnord	-	41	85	
Stacja Kazimierz Etap II	6 887	116	IIQ 2017*	Stacja Kazimierz II	-	31	85	
TRÓJMIASTO								
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>								
Aquasfera (Pacific)	11 104	216	IIQ 2015	Semeko Aquasfera	153	38	25	
<b>Projekty w realizacji - rozpoczęte w 2015 r.</b>								
Aquasfera (bud. Indian klatki A i B)	4 265	87	IVQ 2016*	Semeko Aquasfera	-	21	66	
WROCŁAW								
<b>Projekty oddane do użytkowania</b>								
Osiedla Innova VI-VII	6 497	112	2012-2014	Osiedle Innova	106	6	-	
<b>Projekty w realizacji</b>								
Osiedle Moderno	7 243	158	IVQ 2015*	Osiedle Moderno	45	97	16	
Apartamenty Innova I	10 272	210	IVQ 2016*	Osiedle Innova	-	47	163	
<b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>73 032</b>	<b>1 113</b>			<b>1 022</b>	<b>59</b>	<b>32</b>	
<b>łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>59 884</b>	<b>1 018</b>			<b>197</b>	<b>343</b>	<b>478</b>	
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2015 r.</i>	<i>23 684</i>	<i>329</i>			<i>-</i>	<i>93</i>	<i>236</i>	
<b>łącznie Część II</b>	<b>132 916</b>	<b>2 131</b>			<b>1 219</b>	<b>402</b>	<b>510</b>	
Podsumowanie Części I i Części II								
<b>łącznie - projekty oddane do użytkowania</b>	<b>214 632</b>	<b>3 813</b>			<b>3 196</b>	<b>378</b>	<b>239</b>	
<b>łącznie - projekty w realizacji</b>	<b>126 116</b>	<b>2 333</b>			<b>323</b>	<b>808</b>	<b>1 202</b>	
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2015 r.</i>	<i>64 956</i>	<i>1 169</i>			<i>-</i>	<i>338</i>	<i>831</i>	
<b>łącznie Część I i II</b>	<b>340 748</b>	<b>6 146</b>			<b>3 519</b>	<b>1 186</b>	<b>1 441</b>	

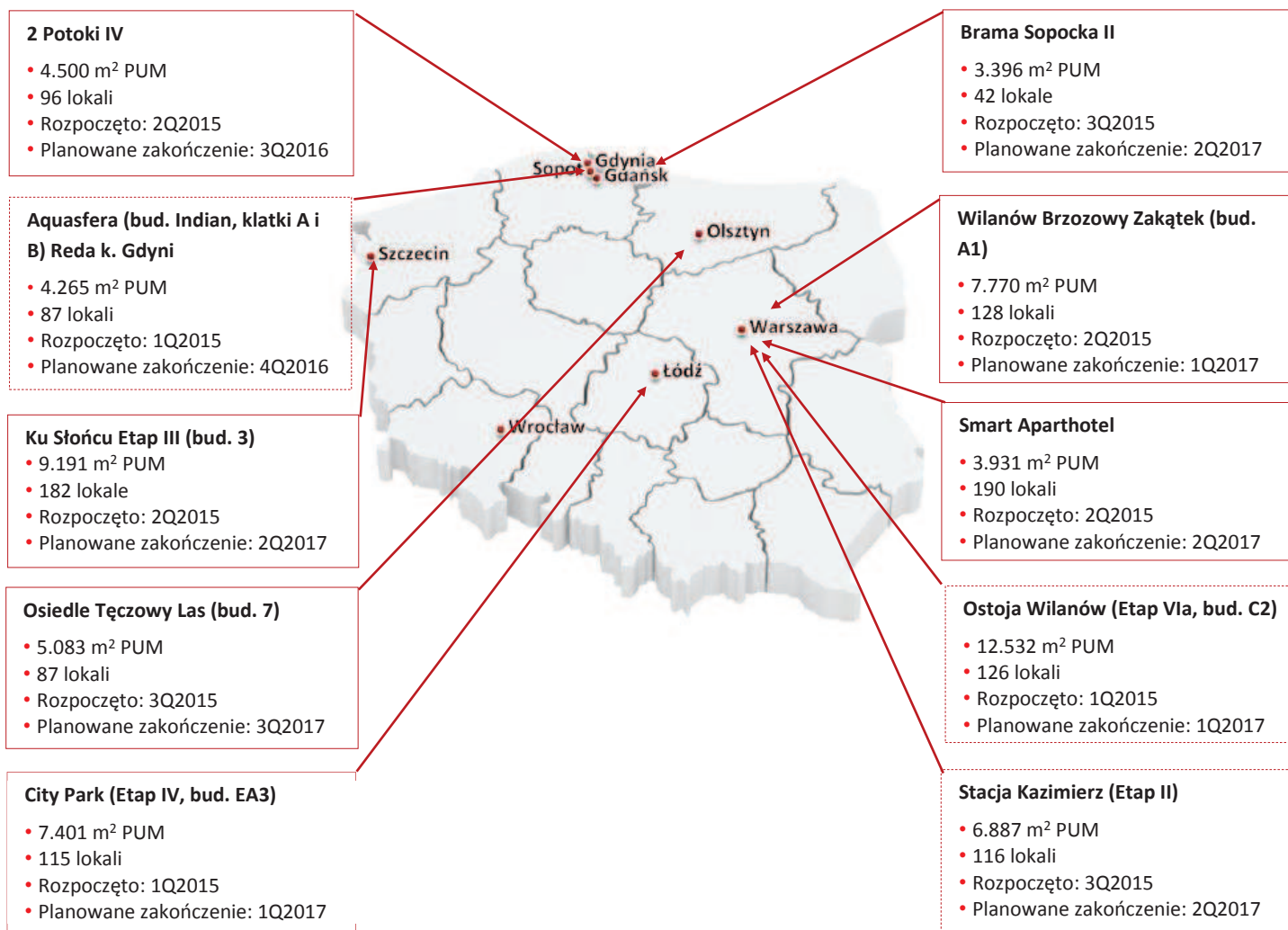
\*planowany termin oddania do użytkowania

Dane nieważone udziałem Polnord

## 2.2 PROJEKTY ROZPOCZĘTE

W I-III kwartałach 2015 r. Grupa uruchomiła realizację dziesięciu projektów, stanowiących głównie kolejne etapy już realizowanych projektów, w ramach których wybudowanych zostanie 1.169 mieszkań w Warszawie, Trójmieście, Łodzi, Szczecinie i Olsztynie, o łącznej powierzchni 64.956 m<sup>2</sup>.

### Projekty rozpoczęte w I-III kwartałach 2015 r.



— Inwestycje uruchomione samodzielnie (przez spółki w 100% zależne od Polnord)

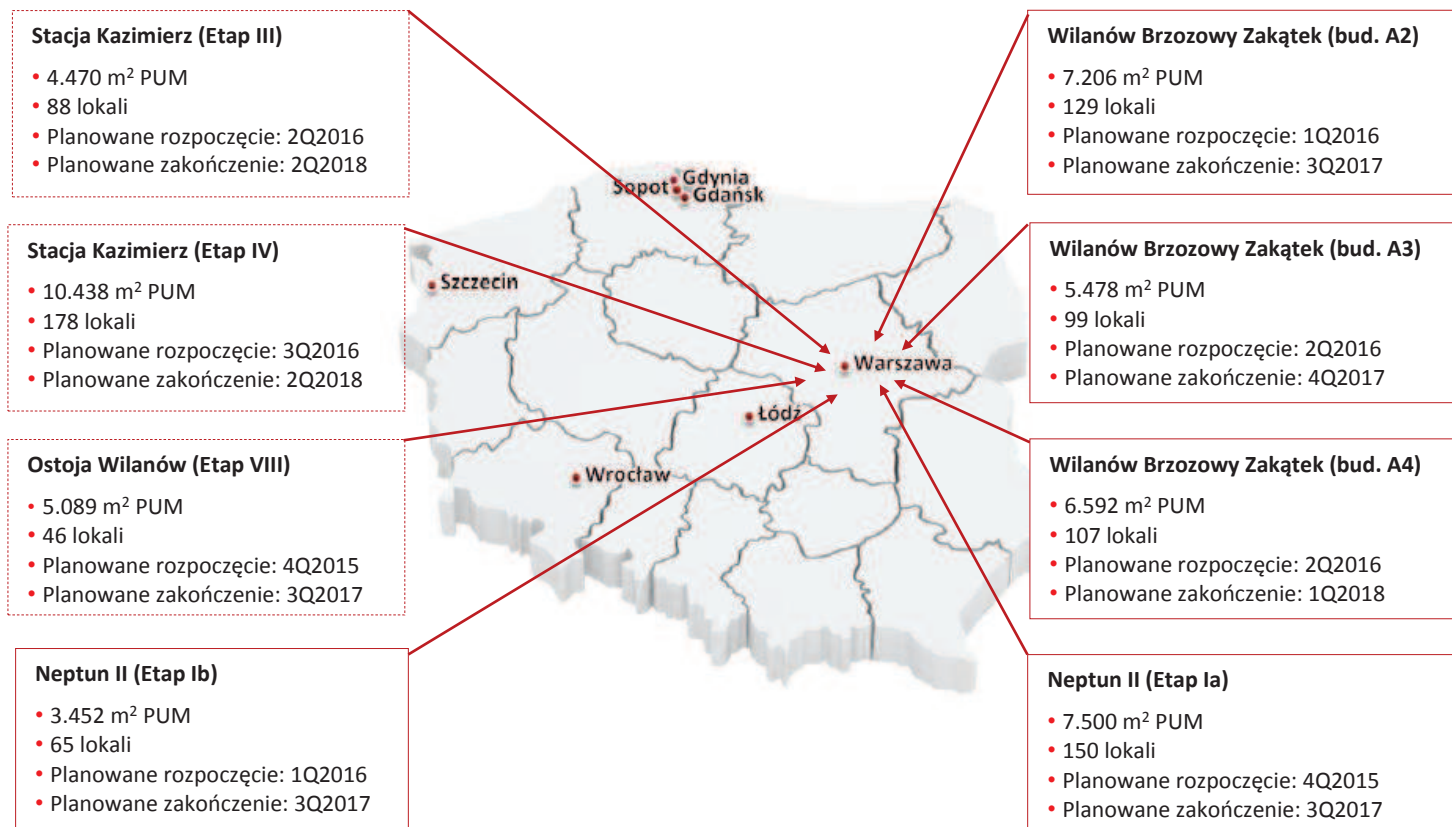
⋯ Inwestycje uruchomione przez spółki współzależne od Polnord

### 2.3 PROJEKTY PLANOWANE DO URUCHOMIENIA

Do końca trzeciego kwartału 2016 r. Grupa planuje uruchomić 14 inwestycji, z których 12 stanowi kolejne etapy już realizowanych projektów.

Nowe projekty będą realizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Trójmieście, Olsztynie, Szczecinie i Wrocławiu. Projekty planowane do uruchomienia stwarzają potencjał do rozszerzenia oferty o 1.670 lokali o łącznej powierzchni PUM wynoszącej 92.539 m<sup>2</sup>.

#### Projekty planowane do uruchomienia w Warszawie



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

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

### 2.4 ZAKUP/SPRZEDAŻ GRUNTÓW

Od początku roku do 30.09.2015 r. Polnord:

Nabył:

- działkę o powierzchni 18.955 m<sup>2</sup> położoną w Gdańsku w dzielnicy Piecki - Migowo przy ul. Rakoczego za kwotę netto 9.700 tys. zł. Działka położona na obszarze stanowiącym teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej daje możliwość wybudowania ok. 20.000 m<sup>2</sup> PUM, co przekłada się na ok. 400 mieszkań.

Sprzedał:

- działkę nr 22/1 o powierzchni 143 m<sup>2</sup> położoną w Warszawie, dzielnicy Wola za kwotę netto 1.496 tys. zł,
- działki nr 2/220 i 2/222 o powierzchni 4.654 m<sup>2</sup> położone w Warszawie, dzielnicy Wilanów za kwotę netto 3.100 tys. zł,
- działkę o powierzchni 1.053 m<sup>2</sup> położoną w Gdyni przy ul. Plażowej za kwotę netto 3.535 tys. zł,
- działkę o powierzchni 2.816 m<sup>2</sup> położoną w Jastarni za kwotę netto 4.500 tys. zł,
- działki o powierzchni 4.052 m<sup>2</sup> położone w Warszawie, dzielnicy Wilanów w okolicach ul. Prymasa A. Hłonda za kwotę netto 3.200 tys. zł,
- działkę nr 2/43 o powierzchni 9.050 m<sup>2</sup> położoną w Warszawie, dzielnicy Wilanów przy ul. Prymasa A. Hłonda i Św. Urszuli Ledóchowskiej za kwotę netto 7.800 tys. zł.

## 2.5 ZESTAWIENIE DZIAŁEK O NAJWIĘKSZEJ WARTOŚCI

Grunty znajdujące się w posiadaniu Polnord oraz spółek w 100% zależnych, klasyfikowane są bądź jako nieruchomości inwestycyjne bądź jako zapas. Na części gruntów, wykazanych w pozycji bilansowej Zapasy, trwa realizacja przedsięwzięć inwestycyjnych, część z nich jest przygotowywana pod nowe projekty.

Tabela 11. Działki o największej wartości i ich przeznaczenie

Lokalizacja	Właściciel/ Wieczysty użytkownik	Klasyfikacja*	Nr działki/ KW	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wartość w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym [tys. zł]	Plany inwestycyjne
Warszawa Wilanów	Polnord SA	NI	2/70	93.581	147.671	Teren przylegający do planowanej południowej obwodnicy Warszawy S2. Działka o przeznaczeniu usługowo - mieszkaniowym. Możliwość zabudowy ok. 95 tys. m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Spółka nie przewiduje realizacji inwestycji na tej działce w perspektywie najbliższych 3 lat.
Dopiewiec k/Poznania	Polnord SA	NI	188/1 184/6 184/7 184/8	497.447	128.133	Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego postanowieniami, chłonność terenu wynosi ponad 346 tys. m <sup>2</sup> . Spółka jednak planuje realizację, jako wspólne przedsięwzięcie, zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej ok. 173 tys. m <sup>2</sup> oraz 34 tys. m <sup>2</sup> powierzchni usługowej, tak aby zachować naturalne walory krajobrazowe charakteryzujące teren.
Warszawa (Powsin)	Polnord SA	NI	WA2M/00205837/4, WA2M/00205827/1	98.036	84.017	Teren położony w obszarze Wilanowa południowego i objęty obowiązującymi planami zagospodarowania. Maksymalna chłonność terenu szacowana jest na ponad 22.000 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedażnej w domach jednorodzinnych i małych budynkach mieszkalnych.
Warszawa Wilanów	Polnord SA	NI	2/48	72.421	79.576	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.
Sopot	Polnord SA	Zapas	38	28.047	60.955	Szacowana chłonność terenu zakłada możliwość realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynku biurowego o powierzchni ok. 7,9 tys. m <sup>2</sup> oraz budynku hotelowego na 140-150 pokoi. Spółka zakłada uzyskanie pozwolenia na budowę dla zabudowy mieszkaniowej o pow. użytkowej ok. 6,3 tys. m <sup>2</sup> na przełomie 2015/2016 roku.
Warszawa Wilanów	Polnord SA	NI	2/96, 2/228	30.899	54.666	Działki stanowią kompleks położony w okolicy planowanej południowej obwodnicy Warszawy S2. W 2015 r. planowane jest zaprojektowanie osiedla mieszkaniowego o łącznej powierzchni użytkowej około 30 tys. m <sup>2</sup> .

Łódź	Polnord SA	Zapas	568/30 568/32 568/33	19.474	33.990	Możliwa realizacja zabudowy wielorodzinnej o powierzchni mieszkalnej ok. 40 tys. m <sup>2</sup> z usługami w parterach o powierzchni usługowej ok. 2,5 tys. m <sup>2</sup> .
Warszawa Wilanów	Polnord Sopot II Sp. z o.o.	Zapas	2/244-2/248	29.023	34.254	Planowana realizacja projektu Smart Aparthotel polegająca na wybudowaniu do 8 budynków zamieszkania zbiorowego wraz z garażem wielopoziomowym. W lutym 2015 r. otrzymano pozwolenie na budowę pierwszych dwóch obiektów mających ogółem 190 lokali. Trwają prace nad projektem wykonawczym.
Warszawa Wilanów	Polnord SA	NI	8/1	6.298	15.644	Planowana realizacja projektu mieszkaniowego Brzozowy Zakątek (bud. A4), w ramach którego powstanie 107 lokali o powierzchni 6.592 m <sup>2</sup> PUM. Obecnie trwają prace projektowe. Planowane złożenie wniosku o pozwolenie na budowę do końca października 2015.
Dobrzewino	Polnord SA	NI	224/6 224/8	145.194	13.000	Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego postanowieniami teren można podzielić na ok. 130 działek o powierzchni ok. 1.000 m <sup>2</sup> , na których możliwa jest realizacja domów czterolokalowych.
Łódź Górna	Polnord SA	Zapas	24/1	7.941	14.641	Działka niezabudowana, brak planu miejscowego, wydano decyzje o warunkach zabudowy – możliwość realizacji projektu deweloperskiego mieszkaniowego wielorodzinnego lub łącznie projekt mieszkaniowy z komercyjnym.
Kowale k/Gdańska	Polnord SA	Zapas	343/1-3 (109/53 109/54 przed podziałem)	44.014	11.554	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Na części działki o powierzchni 31.711 m <sup>2</sup> przygotowany jest projekt mieszkaniowy z 13.000 m <sup>2</sup> PUM i 296 mieszkaniami. W dniu 08.09.2015 złożono wniosek o pozwolenie na budowę.
Gdańsk Morena	Polnord SA	Zapas	386/2, 388, 289/6, 389/8, 389/10, 389/11, 389/13	18.955	9.751	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Przewidywana ilość PUM 20.000 m <sup>2</sup> , co przekłada się na ok. 400 mieszkań. Trwają prace projektowe.
Głusków k/Piaseczna	Polnord SA	NI	18/3-18/18 (18/2-18/14 przed podziałem)	42.468	6.855	Na przedmiotowej działce możliwa jest realizacja 30 domów jednorodzinnych. Dla planowanych 18 domów uzyskano decyzje o warunkach zabudowy. Dla pozostałych domów uruchomiono procedurę uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.
<b>łącznie</b>				<b>1.133.798</b>	<b>694.708</b>	

\* Klasyfikacja gruntu w bilansie: NI – Nieruchomości inwestycyjne lub Zapas



### 3 PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

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

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym za okres od 1 stycznia do 30 września 2015 r. wyniosła 722 z tego tylko w trzecim kwartale 2015 r. - 294 lokale.

Tabela 12. Wynik finansowy w podziale na projekty za I-III kwartały 2015 r.

Za okres od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r.						
Projekt	Lokale przekazane klientom		Przychody		Zysk brutto ze sprzedaży	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[tys. zł]	Udział %	[tys. zł]	Rentowność brutto ze sprzedaży
<b>Część I - projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA</b>						
<b>Warszawa</b>						
Śródmieście Wilanów (bud. A)	1	41	254	-	1	1%
Śródmieście Wilanów (bud. C)	15	1 715	14 991	9%	8 042	54%
Śródmieście Wilanów (bud. D)	150	7 763	51 950	31%	7 517	14%
Neptun I (Etap I)	100	5 433	25 342	15%	4 137	16%
<b>Trójmiasto</b>						
2 Potoki I	7	281	1 401	1%	129	9%
2 Potoki II	34	1 776	6 846	4%	984	14%
2 Potoki III	40	1 798	7 040	4%	1 247	18%
Dwa Tarasy I	121	5 637	26 649	16%	5 806	22%
Sopocka Rezydencja	2	155	1 251	1%	(313)	(25%)
<b>Olsztyn</b>						
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	1	40	163	-	50	31%
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	6	357	1 445	1%	178	12%
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	21	1 045	4 439	3%	865	19%
<b>Szczecin</b>						
Ku Słońcu I	11	820	3 926	2%	(80)	(2%)
Ku Słońcu II (bud. 2)	2	109	507	-	18	4%
Ku Słońcu II (bud. 1)	82	4 263	19 395	12%	61	-
<b>Łódź</b>						
City Park II	1	60	257	-	-	-
<b>Łącznie Część I</b>	<b>594</b>	<b>31 293</b>	<b>165 856</b>	<b>100%</b>	<b>28 642</b>	<b>17%</b>
<b>Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA</b>						
<b>Warszawa</b>						
Ostoja Wilanów VII	20	1 182	8 426	24%	1 092	13%
<b>Wrocław</b>						
Osiedle Innova VI-VII	21	1 276	7 462	21%	2 422	32%
<b>Trójmiasto</b>						
Aquasfera	87	4 554	19 567	55%	3 107	16%
<b>Łącznie Część II</b>	<b>128</b>	<b>7 012</b>	<b>35 455</b>	<b>100%</b>	<b>6 620</b>	<b>19%</b>
<b>Podsumowanie Część I i Część II</b>						
<b>Łącznie Część I i II</b>	<b>722</b>	<b>38 305</b>	<b>201 311</b>	<b>100%</b>	<b>35 263</b>	<b>18%</b>

Dane nieważone udziałem Polnord

### III INFORMACJE FINANSOWE

#### 1 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Tabela 13. Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015	Za okres od 01.07.2015 do 30.09.2015	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014 <i>dane przekształcone</i>	Za okres od 01.07.2014 do 30.09.2014 <i>dane przekształcone</i>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>185 808</b>	<b>89 134</b>	<b>137 923</b>	<b>75 749</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów od jednostek powiązanych	169 792	83 707	124 396	70 975
Przychody ze sprzedaży usług od jednostek powiązanych	4 142	1 174	1 371	542
	3 065	803	625	260
Przychody z wynajmu od jednostek powiązanych	11 874	4 252	12 156	4 232
	77	1	86	38
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>( 149 124)</b>	<b>( 76 031)</b>	<b>( 106 614)</b>	<b>( 58 064)</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>36 683</b>	<b>13 103</b>	<b>31 309</b>	<b>17 685</b>
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych			11 068	11 068
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	( 3 868)			( 10 883)
Koszty sprzedaży	( 5 343)	( 1 929)	( 5 077)	( 1 875)
Koszty ogólnego zarządu	( 14 546)	( 4 913)	( 15 109)	( 4 867)
Pozostałe przychody operacyjne	890	41	3 049	91
Pozostałe koszty operacyjne	( 5 705)	( 2 058)	( 4 761)	( 1 260)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>8 111</b>	<b>4 244</b>	<b>20 479</b>	<b>9 959</b>
Przychody finansowe	3 998	576	3 459	1 398
Koszty finansowe	( 17 685)	( 5 445)	( 22 438)	( 8 465)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	8 429	2 801	5 112	( 331)
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>2 854</b>	<b>2 176</b>	<b>6 612</b>	<b>2 561</b>
Podatek dochodowy	2 364	( 422)	553	( 154)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>5 218</b>	<b>1 754</b>	<b>7 165</b>	<b>2 407</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	( 143)	( 241)	( 859)	696
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>5 075</b>	<b>1 513</b>	<b>6 306</b>	<b>3 103</b>

## 2 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

Tabela 14. Skonsolidowane Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.09.2015	Stan na 31.12.2014
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>984 813</b>	<b>970 808</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	2 650	1 596
Nieruchomości inwestycyjne	742 924	758 022
Aktywa niematerialne	333	495
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	85 246	73 867
Wartość firmy	14	16
Pożyczki udzielone	6 629	519
Należności długoterminowe	118 996	107 703
Pozostałe aktywa finansowe	34	34
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	27 986	28 556
<b>Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)</b>	<b>768 105</b>	<b>793 096</b>
Zapasy	557 188	590 160
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	58 261	37 430
Pożyczki udzielone	63 423	74 821
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	3 510	6 803
Należności z tytułu podatku dochodowego	206	767
Rozliczenia międzyokresowe	3 744	2 714
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	81 775	80 400
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	9 200	9 200
<b>Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)</b>	<b>777 305</b>	<b>802 296</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>1 762 118</b>	<b>1 773 104</b>

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 30.09.2015	Stan na 31.12.2014
<b>PASYWA</b>		
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>	<b>1 072 165</b>	<b>1 067 382</b>
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	( 8 857)	( 11 611)
Pozostałe kapitały rezerwowe	293 353	296 610
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	( 337 352)	( 342 638)
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>1 072 165</b>	<b>1 067 382</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>317 541</b>	<b>406 824</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	316 487	405 256
Rezerwy	1 031	1 031
Pozostałe zobowiązania	23	536
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Rozliczenia międzyokresowe		
<b>Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)</b>	<b>372 413</b>	<b>298 898</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	38 182	30 286
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	17 465	17 473
Krótkoterminowe kredyty odnawialne		
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	144 705	85 430
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	6 179	7 305
Rozliczenia międzyokresowe	2 592	3 613
Otrzymane zaliczki	104 473	98 105
Rezerwy	58 816	56 688
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>		
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>372 413</b>	<b>298 898</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>689 954</b>	<b>705 722</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>1 762 118</b>	<b>1 773 104</b>

### 3 KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

W okresie 9 miesięcy 2015 r. Grupa Kapitałowa Polnord osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 185.808 tys. zł oraz wypracowała zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 36.683 tys. zł poprawiając tym samym wyniki analogicznego okresu roku poprzedniego. W samym IIIQ 2015 r. przychody wyniosły 89.134 tys. zł, a zysk brutto ze sprzedaży 13.103 tys. zł. Najistotniejszy wpływ na poziom przychodów osiągniętych w trzech kwartałach bieżącego roku miała wartość 594 lokali przekazanych Klientom, w ramach projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Warszawie, Trójmieście, Olsztynie i Szczecinie, wykazana w pozycji „Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów”, z czego w okresie lipiec - wrzesień przekazano 270 szt. lokali.

Analizując poziom przychodów ze sprzedaży oraz wyniku brutto ze sprzedaży należy mieć na uwadze, że pozycje te nie obejmują działalności deweloperskiej realizowanej poprzez spółki współkontrolowane (efekty działalności tych podmiotów uwzględniane są w pozycji „Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności”). W opisywanym okresie 2015 r. Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., w której Polnord posiada 49% udziałów oraz Semeko Aquasfera Sp. z o.o., w której Polnord posiada 50% udziałów wydały łącznie dodatkowo 128 lokali o wartości 35.455 tys. zł, realizując 6.620 tys. zł zysku brutto ze sprzedaży.

Zgodnie z MSR 18 przychód i koszt z działalności deweloperskiej w rachunku zysków i strat rozpoznawane są po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na Klientów (co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy), na podstawie protokołu wydania lub po podpisaniu aktu notarialnego, w efekcie 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 okresie I-III kwartału 2015 r. został przedstawiony w tabeli 1 w rozdziale I, pkt. 4 Raportu.

W drugim kwartale 2015 roku Grupa dokonała przeglądu aktywów zlokalizowanych na terenie Federacji Rosyjskiej i kierując się zasadą ostrożności, mając na względzie obecną sytuację polityczną, oraz w oparciu m.in. o składane przez podmioty zewnętrzne oferty zakupu, dokonała aktualizacji nieruchomości zlokalizowanej w Saratowie zmniejszając jej wartość o 3.428 tys. zł, która to kwota składa się na wartość wykazaną w pozycji „Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych”.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu uległy zmniejszeniu w porównaniu do tego samego okresu 2014 r. kształtując się na poziomie 19.889 tys. zł (20.186 tys. zł w analogicznym okresie ubiegłego roku). Należy zwrócić uwagę, iż redukcja kosztów została dokonana pomimo zwiększenia skali prowadzonej działalności (wolumen sprzedanych lokali w okresie I-III kwartał 2015 r. wyniósł 1.186 szt., w tym samym okresie 2014 r. 923 szt.).

Wpływ na wykazane w okresie trzech kwartałów 2015 r. pozostałe koszty operacyjne w wysokości 5.705 tys. zł miały przede wszystkim opłaty i rezerwy na opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (łącznie ok. 3.000 tys. zł).

Na przychody finansowe w kwocie 3.998 tys. zł składają się głównie naliczone odsetki od pożyczek udzielonych podmiotom współkontrolowanym oraz powiązanim w wysokości 2.644 tys. zł, w tym odsetki od spółki Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. w wysokości 2.296 tys. zł. Drugą co do wielkości pozycję w tej kategorii stanowią przychody z tytułu odsetek bankowych i handlowych w kwocie 1.101 tys. zł.

Koszty finansowe w omawianym okresie wyniosły 17.685 tys. zł, na co składały się przede wszystkim odsetki od zaciągniętych kredytów bankowych i wyemitowanych obligacji w łącznej wysokości 14.541 tys. zł. Należy zwrócić uwagę na znaczny spadek kosztów finansowych, w porównaniu do tego samego okresu 2014 r. (zmniejszenie o 4.753 tys. zł), co jest efektem skutecznie wdrożonej i realizowanej przez Zarząd strategii redukcji zadłużenia Grupy.

Wpływ na wykazany w analizowanym okresie zysk netto Grupy miała również transakcja nabycia 1.246.533 szt. akcji Korporacji Budowlanej Dom S.A. stanowiących 12,55% w kapitale zakładowym tej spółki – z uwagi na fakt, iż wartość godziwa objętych aktywów netto była wyższy od przekazanej zapłaty o 9.250 tys. zł, kwota ta została ujęta w wyniku Grupy w pozycji „Udział w zysku jednostek wycenianych metodą praw własności”. W pozycji tej wykazane zostały również efekty działalności realizowanej przez podmioty współkontrolowane przez Polnord SA. Dodatkowo zanotowała Grupa Korporacja Budowlana Dom oraz spółka Semeko Aquasfera Sp. z o.o., natomiast wynik netto pozostałych podmiotów (w większości przypadków z uwagi na brak wydanych w okresie I – III kwartał 2015 r. lokali) był ujemny.

Wypracowane wyniki finansowe są potwierdzeniem efektywności wdrożonej strategii działania Grupy Kapitałowej Polnord SA. Jednocześnie prowadzone obecnie prace zmierzające do uruchomienia i wprowadzenia do sprzedaży nowych projektów mieszkaniowych oraz kontynuacja aktualnie realizowanych wraz z dalszą optymalizacją kosztów działalności

Grupy Polnord, w sposób pozytywny oddziaływać będą na wyniki prowadzonej działalności w kolejnych okresach sprawozdawczych.

#### **4 RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ**

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2015 rok nie była publikowana.

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

W okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. w Grupie Kapitałowej Polnord nie wystąpiły czynniki i zdarzenia (w szczególności o charakterze nietypowym), które mogłyby istotnie wpłynąć na prezentowane wyniki finansowe.

#### **6 OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD**

Grupa Kapitałowa rozpoznaje przychód ze sprzedaży lokali zgodnie z MSR 18 (rozliczanie projektów deweloperskich metodą zakończonego kontraktu). Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów (co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy), na podstawie protokołu wydania lub po podpisaniu aktu notarialnego. Terminy oddawania poszczególnych projektów mieszkaniowych do użytkowania wynikają z cyklu budowy, którego zakończenie zazwyczaj przypada na drugą połowę roku.

## IV POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1 INNE ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE TRZECH KWARTAŁÓW 2015 R.

#### 1.1 PUBLICZNY PROGRAM EMISJI OBLIGACJI

##### **Ustanowienie publicznego programu emisji obligacji**

W dniu 14.04.2015 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w przedmiocie ustanowienia publicznego programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej do kwoty 100 mln zł („Program”). Program zakłada wyemitowanie, w jednej lub kilku seriach, obligacji niezabezpieczonych. Emisje obligacji będą przeprowadzane w trybie oferty publicznej. Obligacje będą emitowane na podstawie sporządzonego przez Spółkę prospektu emisyjnego podstawowego.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 14/2015 w dniu 14.04.2015 r.

##### **Zatwierdzenie ostatecznych warunków obligacji serii M1 emitowanych w ramach oferty publicznej**

W dniu 01.06.2015 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w przedmiocie zatwierdzenia szczegółowych parametrów obligacji serii M1 („Obligacje”). Emisja Obligacji nastąpiła w związku z uchwałą Zarządu Spółki z dnia 14.04.2015 r. w przedmiocie ustanowienia przez Spółkę publicznego programu emisji obligacji, uchwałą Zarządu Spółki z dnia 18.05.2015 r. w przedmiocie zatwierdzenia warunków emisji obligacji oraz wzoru formularza ostatecznych warunków emisji obligacji oraz w oparciu o prospekt emisyjny podstawowy („Prospekt”) zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 01.06.2015 r. Prospekt został udostępniony do publicznej wiadomości w dniu 02.06.2015 r. na stronie internetowej Spółki [www.polnord.pl](http://www.polnord.pl) oraz na stronie internetowej firmy inwestycyjnej oferującej Obligacje Spółki ([www.mdm.pl](http://www.mdm.pl)).

W dniu 02.07.2015 r. Spółka wyemitowała 500.000 sztuk niezabezpieczonych Obligacji o wartości nominalnej 100 zł każda o łącznej wartości nominalnej 50 mln zł. Dzień wykupu Obligacji przypada na 30.06.2018 r. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę stawki WIBOR 3M oraz marży w wysokości 3,50% w skali roku. Odsetki są płatne w kwartalnych okresach odsetkowych. Wpływy netto z emisji Obligacji zostały przeznaczone na zmianę struktury zadłużenia Grupy Kapitałowej Polnord oraz sfinansowanie rozwoju Grupy.

Ostateczne warunki Obligacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości w dniu 02.06.2015 r. na stronie internetowej Spółki [www.polnord.pl](http://www.polnord.pl) oraz na stronie internetowej firmy inwestycyjnej oferującej Obligacje Spółki ([www.mdm.pl](http://www.mdm.pl)).

Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA postanowił:

- 1) z dniem 14.07.2015 r. wprowadzić w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym 500.000 obligacji serii M1 Polnord o wartości nominalnej 100 zł każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA kodem „PLPOLND00142”;
- 2) notować Obligacje w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „PND0618”.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 20/2015 w dniu 01.06.2015 r., nr 28/2015 w dniu 01.07.2015 r. oraz nr 32/2015 w dniu 10.07.2015 r.

#### 1.2 ISTOTNE UMOWY

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

W wyniku zawarcia umowy w dniu 16.06.2015 r. pomiędzy spółką Polnord Apartamenty Sp. z o.o. (spółką w 100% zależną od Polnord) a Korporacją Budowlaną Dom Sp. z o.o. („KB Dom”), suma wartości umów zawartych

pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Polnord SA a KB Dom, w okresie ostatnich 12 miesięcy wyniosła łącznie 117,6 mln zł i przekroczyła wartość 10% kapitałów własnych Polnord.

Przedmiotem umów jest świadczenie usług w zakresie realizacji projektów mieszkaniowych zlokalizowanych na terenie Warszawy i Trójmiasta.

Umowa o największej wartości została zawarta pomiędzy spółką Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. a KB Dom w dniu 21.05.2015 r. Przedmiotem umowy jest powierzenie KB Dom obowiązków Inwestora Zastępczego („Umowa”). Zgodnie z Umową KB Dom przyjął do wykonania czynności mające na celu przygotowanie, realizację i oddanie do użytkowania wielorodzinnego budynku mieszkalnego w Warszawie, dzielnicy Wilanów, w ramach którego zaprojektowanych zostało 139 lokali mieszkalnych oraz 7 lokali usługowych. Termin zakończenia Umowy został ustalony na dzień 31.01.2017 r. Z tytułu realizacji Umowy, KB Dom przysługiwać będzie wynagrodzenie szacowane, przez strony na dzień podpisania Umowy, na kwotę 33,9 mln zł netto.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 22/2015 w dniu 16.06.2015 r.

### Umowy kredytowe

- W dniu 04.08.2015 r. Spółka zawarła umowę kredytu odnawialnego do kwoty 50 mln zł z Bankiem Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada w dniu 03.08.2018 r. Celem kredytu jest przede wszystkim parasolowe finansowanie nakładów inwestycyjnych w realizowanych przez Polnord projektach deweloperskich.
- W dniu 24.09.2015 r. Spółka zawarła umowę kredytu w rachunku bieżącym z limitem do kwoty 40 mln zł z Getin Noble Bank SA z siedzibą w Warszawie. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada w dniu 20.12.2018 r. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie bieżącej działalności Polnord.

### 1.3 ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI

W dniu 30.06.2015 r. odbyło się ZWZ Spółki, które podjęło uchwały w następujących sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2014 oraz sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2014,
- udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za rok 2014,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2014,
- podziału zysku za rok 2014,
- zmiany zasad i wysokości wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej Spółki,
- wyrażenia zgody na zawarcie przez Polnord SA umów o zarządzanie spółkami zależnymi w rozumieniu art. 7 kodeksu spółek handlowych,
- połączenia Polnord SA z siedzibą w Gdyni („Spółka Przejmująca”) ze spółkami Polnord Marketing Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni i 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Spółki Przejmowane”).

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 26/2015 w dniu 30.06.2015 r.

## 2 EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

### Emisje akcji

W okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. Spółka nie wyemitowała żadnych akcji.

### Emisje obligacji

W okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. Polnord wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 94.500 tys. zł.



Tabela 15. Obligacje wyemitowane przez Spółkę w trzech kwartałach 2015 r.

Emisje obligacji w okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r.			
Data Emisji	Data zapadalności	Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji
27.01.2015	27.01.2018	10.500	Noble Securities SA
13.02.2015	13.02.2018	34.000	Noble Securities SA
02.07.2015	30.06.2018	50.000	mBank SA
<b>Łącznie</b>		<b>94.500</b>	

### Wykup obligacji

W okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 118.350 tys. zł.

Tabela 16. Obligacje wykupione przez Spółkę w trzech kwartałach 2015 r.

Wykup obligacji w okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r.			
Data wykupu	Data zapadalności	Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji
04.02.2015*	16.01.2016	5.000	DM Banku BPS SA
16.02.2015*	22.01.2016	26.500	DM Banku BPS SA
05.03.2015*	18.01.2016	20.000	DM Banku BPS SA
19.03.2015*	16.01.2016	5.100	DM Banku BPS SA
26.06.2015	26.06.2015	30.000	mBank SA
26.06.2015	26.06.2015	10.000	mBank SA
26.06.2015	26.06.2015	10.000	mBank SA
28.09.2015	28.09.2015	11.750**	mBank SA
<b>Łącznie</b>		<b>118.350</b>	

\*przedterminowy wykup

\*\*z tego obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 890 tys. zł posiadała spółka Polnord SA Finanse Spółka Jawna

### 3 ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Na dzień 30.09.2015 r. stan zobowiązań Grupy:

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

Tabela 17. Zadłużenie Grupy z tytułu wyemitowanych obligacji

Data emisji	Oferujący	Zadłużenie na 31.12.2014	Wykup/emisja w 1-3Q2015	Zadłużenie na 30.09.2015	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna) [mln zł]						Termin wykupu	
		Wartość nominalna [mln zł]			4Q2015	1Q2016	2Q2016	3Q2016	4Q2016	2017		2018
22.01.2013	DM Banku BPS	26,5	-26,5	0,0								16.02.2015
18.01.2013	DM Banku BPS	20,0	-20,0	0,0								05.03.2015
28.06.2012	mBank	30,0	-30,0	0,0								26.06.2015
12.07.2012	mBank	10,0	-10,0	0,0								26.06.2015
05.09.2012	mBank	10,0	-10,0	0,0								26.06.2015
26.09.2012	mBank	10,9	-10,9	0,0								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	-10,1	8,9		8,9						16.01.2016
13.05.2013	SGB Bank	29,0		29,0			29,0					13.05.2016
12.06.2014	mBank	13,5		13,5			13,5					10.06.2016
20.08.2012	SGB Bank	60,0		60,0				60,0				20.08.2016
21.09.2012	SGB Bank	8,5		8,5				8,5				21.09.2016
11.12.2014	mBank	10,5		10,5					10,5			12.12.2016
11.02.2014	Noble	50,0		50,0						50,0		11.02.2017
12.06.2014	mBank	20,0		20,0						20,0		12.06.2017
11.12.2014	mBank	18,5		18,5						18,5		11.12.2017
27.01.2015	Noble	0,0	10,5	10,5							10,5	27.01.2018
13.02.2015	Noble	0,0	34,0	34,0							34,0	13.02.2018
02.07.2015	mBank	0,0	50,0	50,0							50,0	30.06.2018
	<b>Razem</b>	<b>360,3</b>	<b>-23,0</b>	<b>337,3*</b>	<b>24,0</b>	<b>8,9</b>	<b>42,5</b>	<b>68,5</b>	<b>10,5</b>	<b>88,5</b>	<b>94,5</b>	

\*kwota nie uwzględnia naliczonych odsetek od obligacji, które wyniosły (+3,4 mln zł) oraz kosztów dotyczących prowizji rozliczanych w czasie (-4,7 mln zł).

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

Tabela 18. Zestawienie kredytów Polnord SA oraz spółek w 100% zależnych

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit [mln zł]	Zadłużenie na 30.09.2015 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia) [mln zł]							Ostateczny termin spłaty	
					4Q2015	1Q2016	2Q2016	3Q2016	4Q2016	2017	po 2017		
<b>Kredyty Polnord SA oraz spółek w 100% zależnych od Polnord SA</b>													
Polnord SA	Getin Noble Bank SA	inwestycyjny	33,0	33,0	10,0					23,0			20.12.2016
Polnord SA	BOŚ SA	odnawialny	50,0	0,0									03.08.2018
Polnord SA	Getin Noble Bank SA	w rach. bieżącym	40,0	0,0									20.12.2018
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowy	62,7	62,7	0,2	0,4	0,5	0,5	0,6	2,4	58,1		31.12.2030
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	33,1	33,1	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	2,8	27,3		30.04.2025
Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.	BPS SA	inwestycyjny (grunt)	13,8	13,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	3,2	6,5		31.12.2019
<b>Zadłużenie</b>				<b>142,6</b>	<b>11,6</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>	<b>25,0</b>	<b>8,4</b>	<b>91,9</b>	

Zadłużenie brutto wskazane w bilansie sporządzonym na dzień 30.09.2015 r. wyniosło 478,7 mln zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 396,9 mln zł.

W okresie trzech kwartałów 2015 r. Polnord SA zawarł nowe umowy kredytowe z:

- z Bankiem Ochrony Środowiska SA z siedzibą w Warszawie do kwoty 50 mln zł, która szerzej opisana została w rozdziale III, pkt 1.2.
- z Getin Noble Bank SA z siedzibą w Warszawie do kwoty 40 mln zł, która szerzej opisana została w rozdziale III, pkt 1.2.

Na dzień bilansowy (30.09.2015 r.) Spółka nie uruchomiła ww. kredytów.

Ponadto w trzecim kwartale 2015 r. spółki: Wilanów Office Park - budynek B1 Sp. z o.o. oraz Wilanów Office Park - budynek B3 Sp. z o.o. zawarły aneksy do umów kredytowych zmieniające m. in. harmonogramy spłat kredytów.

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

Niżej wskazane postępowania są najistotniejszymi postępowaniami w grupie wierzycielności prowadzonymi przez Polnord SA lub spółki zależne. W okresie sprawozdawczym, tj. od dnia 01.01.2015 r. do dnia 30.09.2015 r. nie nastąpiły istotne zmiany w toczących się postępowaniach, których łączna wartość stanowiła co najmniej 10% kapitału własnego Spółki. W trzecim kwartale 2015 r. nie zostały wszczęte nowe istotne postępowania.

Tabela 19. Roszczenia dochodzone na drodze sądowej

<b>Odszkodowania za drogi od M. ST. Warszawy</b>	<b>Data złożenia pozwu</b>	<b>Kwota roszczenia</b>	<b>Status sprawy</b>	<b>Wartość aktywów w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym</b>
Odszkodowanie deliktowe od Miasta Stołecznego Warszawa oraz Skarbu Państwa	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 sądowo administracyjne	182,2 mln zł (wykazane w Aktywach warunkowych)
<b>Odszkodowania za infrastrukturę wodno-kanalizacyjną od MPWiK</b>	<b>Data złożenia pozwu</b>	<b>Kwota roszczenia</b>	<b>Status sprawy</b>	<b>Wartość aktywów w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym</b>
Pozew o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów 2004-2011	25.04.2012	20,1 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 deszczowej na terenie Miasteczka Wilanów		ok. 55 mln zł	W przygotowaniu	

\*Kwoty roszczenia podstawowego nie obejmują odsetek ustawowych

### Opis istotnych toczących się postępowań:

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

Dnia 05.03.2013 r. Polnord SA wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie, XVI Wydział Gospodarczy pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA z siedzibą w Warszawie („MPWiK”) o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie.

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

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

W ramach realizacji projektu Miasteczko Wilanów w Warszawie wybudowano infrastrukturę wodnokanalizacyjną, której wartość szacowana jest obecnie, w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców, na 57,3 mln zł brutto. Pomimo składanych zgodnie z Ustawą wniosków i wezwań, pozwany nie wyraził zgody na odpłatne nabycie wybudowanych urządzeń, które stale wykorzystuje w swojej działalności i z których pobiera stałe pożytki finansowe. Przywołany powyżej art. 49 § 2 k. c. oraz Ustawa nakładają na pozwanego obowiązek odpłatnego nabycia wybudowanej infrastruktury sieci wodnej i kanalizacyjnej.

Zarząd Spółki podkreśla, że powyższy pozew nie obejmuje należnego Spółce wynagrodzenia z tytułu wybudowania kanalizacji deszczowej na terenie Miasteczka Wilanów, ani nie obejmuje należnego Spółce wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowej sieci, które to wynagrodzenie jest należne Spółce niezależnie za każdy rok jej używania przez pozwanego. Powyższe wynagrodzenia będą przedmiotem odrębnego pozwu przygotowywanego obecnie przez Spółkę.

Postępowanie o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie jest w toku. Sąd wyznaczył kolejne terminy rozpraw.

- **Wszczęcie postępowania przeciwko m. st. Warszawa o zapłatę odszkodowania deliktowego**

W dniu 28.06.2013 r. Polnord SA skierował do Sądu w Warszawie sprawę przeciwko m. st. Warszawa („Miasto”) oraz Skarbowi Państwa („Wojewoda Mazowiecki”), w celu dochodzenia odszkodowania za szkodę poniesioną w skutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie. Pierwotna kwota roszczenia wynosiła 140,0 mln zł.

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

Konsekwencją niezgodnych z prawem decyzji Miasta oraz Wojewody Mazowieckiego była konieczność pozyskania przez Polnord środków na finansowanie działalności z innych źródeł, co wiązało się z realną, materialną szkodą. Wobec braku wpływów gotówkowych z tytułu odszkodowań, Spółka zmuszona była finansować działalność inwestycyjną poprzez finansowanie dłużne, a następnie ponosić koszty finansowe związane z obsługą tego finansowania. Ponadto, ze względu

na opóźniające się rozstrzygnięcie sporu Spółka sprzedała na rzecz Polskiego Banku Przedsiębiorczości SA wierzytelność wobec Miasta za kwotę istotnie niższą niż należne Spółce odszkodowanie.

Pomimo zawezwania przez Spółkę do próby ugodowej, w dniu 30.07.2013 r. wskutek niezawarcia ugody przez strony, postępowanie zostało zakończone, w związku z czym Spółka w dniu 16.09.2013 r. wniosła pozew, w którym domaga się odszkodowania w wysokości 123,0 mln zł (wyliczone na dzień 30.06.2013 r.) Z uwagi na charakter roszczenia powyższa kwota ulega zwiększeniu o wartość naliczanych odsetek. Zainicjowanie postępowania sądowego, związane jest z dochodzeniem przez Spółkę roszczeń związanych z rażąco i ewidentną zwłoką Miasta w ustalaniu i wypłacie odszkodowań. Spółka jest przekonana o zasadności swoich żądań i zmierza do możliwie szybkiego ich zaspokojenia. Spółka wielokrotnie podejmowała próby porozumienia z Miastem, które jednak nie przyniosły zadowalających rezultatów.

Sprawa odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie jest w toku. Spółka podtrzymuje swoje stanowisko.

- **Złożenie wniosku do m.st. Warszawy w sprawie odszkodowań za działki w Warszawie**

W dniu 28.06.2013 r. Polnord poprzez spółkę celową Surplus Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie (obecnie Polnord Inwestycje Sp. z o.o.) (w 100% zależną od Polnord), złożył do Prezydenta m.st. Warszawy wniosek, na podstawie przepisu art. 98 ust. 1 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o podjęcie rokowań w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za działki położone w Warszawie w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 10 ha wydzielone pod drogi publiczne („Działki”).

Łączna wysokość odszkodowania oszacowana została na 182,2 mln zł, zgodnie z wyceną przyjętą w operacie szacunkowym sporządzonym przez licencjonowanego rzeczoznawcę.

Działki zostały wydzielone w drodze prawomocnych podziałowych decyzji administracyjnych pod drogi publiczne i w związku z tym ich własność przeszła na m. st. Warszawa („Miasto”) zgodnie z art. 98 ust. 1 u.g.n., co znajduje potwierdzenie w wyrokach: (i) Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21.12.2010 r. oraz (ii) Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 05.06.2012 r. zapadłych w analogicznych sprawach, które znajdują zastosowanie w przedmiotowym stanie faktycznym.

Przed uprawomocnieniem się decyzji podziałowych, użytkowanie wieczyste Działek przysługiwało Polnord, w związku z czym to Polnord, zgodnie z przytoczonymi powyżej wyrokami, jest uprawniony do uzyskania odszkodowania na podstawie przepisu art. 98 ust. 3 u.g.n. (użytkowanie wieczyste jednej działki przysługiwało spółce zależnej od Polnord).

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

W związku z otrzymaniem przez Surplus Sp. z o.o. SKA pisma z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, w którym odmówiono podjęcia rokowań na podstawie wniosku Surplus Sp. z o.o. SKA z dnia 28.06.2013 roku, w dniu 19.09.2013 r. Surplus Sp. z o.o. SKA wniósł do Prezydenta m.st. Warszawy Wniosek o wydanie decyzji o przyznaniu odszkodowania z tytułu wygaśnięcia praw użytkowania wieczystego.

W dniu 31.12.2013 roku Surplus Sp. z o.o. SKA sprzedał powyższą wierzytelność wobec Miasta do spółki 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (zależnej w 100% od Polnord SA), która to spółka przystąpiła do postępowania zainicjowanego przez Surplus Sp. z o.o. SKA.

Polnord złożył zażalenie na przewlekłe prowadzenie postępowania i niezafatwienie sprawy w terminie. W dniu 09.09.2014 r. Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzje odmawiające przyznania odszkodowania za wygasłe prawo użytkowania wieczystego gruntów. Decyzje te zostały utrzymane w mocy, po rozpatrzeniu odwołań Spółki, przez Wojewodę Mazowieckiego. W dniu 03.08.2015 r. Polnord SA połączył się ze spółką 10 H Sp. z o.o.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokami z dnia: 09.10.2015 r. oraz 16.10.2015 r. uchylił wszystkie wydane w sprawie negatywne decyzje Prezydenta m.st. Warszawa oraz Wojewody Mazowieckiego. Sąd uznał, iż odmowa wypłaty odszkodowania nie była zasadna, gdyż odszkodowanie to w rzeczywistości należy się Polnord SA. Wyroki nie są prawomocne, przysługują od nich skargi kasacyjne do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

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

W dniu 25.04.2012 r. Spółka złożyła pozew przeciwko MPWiK w m.st. Warszawie o zapłatę kwoty 11,8 mln zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów. Pozew dotyczy jednego z wielu roszczeń związanych z wybudowaniem urządzeń wodno-kanalizacyjnych (wodociągi, kanalizacja ściekowa, kanalizacja deszczowa), które powinny być przejęte na własność przez MPWiK.

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

Postanowieniem z dnia 16.06.2015 roku Sąd powołał biegłego sądowego z zakresu budownictwa i kosztorysowania inwestycji oraz ekonomiki przedsiębiorstw, zgodnie z wnioskiem Polnord SA.

- **Opis sporu pomiędzy Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. a POL – AQUA Sp. z o.o. (dawniej: PRI Pol-Aqua SA)**

Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. w Gdyni (dawniej: Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.) („Wynajmujący”) zawarł w dniu 27.12.2010 r. ze spółką POL – AQUA Sp. z o.o. (dawniej: PRI POL – AQUA SA) („Najemca”) umowę najmu („Umowa Najmu”) całego budynku biurowego oznaczonego symbolem B1 o pow. najmu 7.277 m<sup>2</sup> w kompleksie Wilanów Office Park w Warszawie, przy ul. Branickiego 15 w Warszawie („Budynek”). Umowa Najmu została zawarta na okres 10 lat. Przed upływem tego terminu, strony przewidziały jedynie możliwość rozwiązania Umowy Najmu za zgodnym porozumieniem stron.

W 2013 roku Najemca zaczął zgłaszać zastrzeżenia do Budynku w zakresie niespełniania założonych kryteriów, z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej od strony wejścia północnego (od ul. Branickiego). W dniu 14.07.2013 r. Najemca opuścił Budynek, zaś w dniu 31.10.2013 r. Najemca sformułował pozew o ustalenie nieistnienia stosunku najmu w oparciu o art. 189 k.p.c.

Wynajmujący uznaje Oświadczenie Najemcy za nieskuteczne z następujących względów:

- umowa została zawarta na okres 10 lat i to między dwoma profesjonalnymi podmiotami, a w tego typu przypadkach prawo nie pozwala na jednostronne zakończenie stosunku najmu,
- Najemca twierdzi, iż po stronie Wynajmującego lub po stronie Polnord SA istniał obowiązek wybudowania asfaltowej drogi w ulicy Branickiego przylegającej do Budynku od północy, jednakże umowa nie wspomina o takim obowiązku, co więcej stroną Umowy Najmu jest wyłącznie spółka Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. a nie Polnord SA, w chwili zawierania Umowy Najmu, Polnord SA nie był już użytkownikiem wieczystym przedmiotowej działki nr 2/53 przeznaczonej pod drogę publiczną, gdyż prawo użytkowania wieczystego tej działki wygasło wcześniej, a jej własność przeszła na m.st. Warszawa, zaś w tej sytuacji decyzja o budowie drogi należała wyłącznie do Gminy Warszawa,
- Najemca w chwili zawierania Umowy Najmu był w pełni świadomy, iż do Budynku od strony północnej nie prowadzi droga asfaltowa, a mimo to zdecydował się na zawarcie Umowy Najmu, wobec czego zgodnie z art. 694 § 3 k.c. Najemca nie może twierdzić, iż brak tej drogi jest wadą Budynku, o której nie wiedział.

Wszystkie wyżej wskazane okoliczności pozwalają twierdzić, iż Oświadczenie Najemcy było nieskuteczne, a Umowa Najmu trwa nadal, co z kolei jest związane z obowiązkiem comiesięcznego regulowania przez Najemcę czynszów najmu.

W chwili obecnej toczy się jedno postępowanie przed Sądem Okręgowym w Warszawie XVI Wydziałem Cywilnym dotyczące przedmiotowej sprawy, obejmujące żądania:

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

Na dzień 30.09.2015 r. wartość należności Wynajmującego od Najemcy wyniosła 21.286 tys. zł.

- **Spór z ANR o zapłatę podwyższonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego**

Spółki z Grupy są stroną pozwaną w sporach sądowych z powództwa Skarbu Państwa, na rzecz którego działa ANR, związanych z umowami o oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na terenie warszawskiego Wilanowa. Spory te powstały na skutek wypowiedzenia przez ANR w 2007 r. umów użytkowania wieczystego w zakresie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W opinii Grupy wypowiedzenie dokonane przez ANR było nieskuteczne. Grupa utworzyła jednak rezerwy na zobowiązania związane z tymi sporami, w wysokości odpowiadającej różnicy między wysokością zmienionej opłaty rocznej a opłatą obowiązującą do 2007 r. wraz z odsetkami. Na 30.09.2015 r. utworzone były rezerwy w wysokości 35.783 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 20.046 tys. zł.

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

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

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

W okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. Polnord ani żadna spółka zależna nie udzieliły poręczenia ani gwarancji, których wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.



Łączna wartość czynnych poręczeń udzielonych w latach wcześniejszych przez Polnord za zobowiązania kredytowe spółek zależnych, według stanu na dzień 30.09.2015 r., w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, wyniosła 109.568 tys. zł.

Wartość czynnych poręczeń udzielonych przez spółki z Grupy, tj.:

- Śródmieście Wilanów Sp. z o.o. za zobowiązania kredytowe Polnord SA wyniosła 49.500 tys. zł.
- Polnord SA Finanse Spółka Jawna za zobowiązania kredytowe Wilanów Office Park - bud. B1 Sp. z o.o. wyniosła 15 tys. zł.

Ponadto spółki w 100% zależne od Polnord (Polnord Łódź City Park Sp. z o.o., Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o., Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o., Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o., Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o., Polnord Sopot II Sp. z o.o.) w dniu 03.08.2015 r. udzieliły Polnord poręczenia za zobowiązania kredytowe wynikające z tytułu umowy kredytowej w wysokości 50 mln zł zawartej z Bankiem Ochrony Środowiska SA. Na dzień 30.09.2015 r. zadłużenie z tytułu przywołanej umowy kredytowej było zerowe.

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

## **7 OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

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

## **8 INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH**

W okresie od początku roku do 30.09.2015 r. Spółka nie dokonała nabycia akcji własnych i nie posiada żadnych akcji własnych.

## **9 INFORMACJE O ODDZIAŁACH**

Spółki z Grupy nie posiadają oddziałów.

## **10 INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH**

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

Więcej informacji o instrumentach finansowych zostało przedstawionych w nocie 29 Skonsolidowanego sprawozdania.

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

W ocenie Spółki nie występują inne istotne informacje, dla oceny powyższych czynników, niż wskazane w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu.

## 12 CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ 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 i budżetem, realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie do użytkowania;
- zmiany w przepisach prawnych mogące wpływać na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę;
- pozyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych w ustawowych terminach;
- założenia i limity cenowe programu rządowego Mieszkanie dla Młodych;
- czynniki makroekonomiczne.

## 13 INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

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

### • politykę sektora bankowego w stosunku do firm deweloperskich

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

### • politykę sektora bankowego w stosunku do osób fizycznych w zakresie kredytów hipotecznych

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

### • poziom cen mieszkań

Podstawowym czynnikiem gwarantującym powodzenie realizacji inwestycji jest sprzedaż zrealizowanych projektów deweloperskich (mieszkań, domów) po zakładanej cenie, zapewniającej deweloperowi założoną marżę. Istnieje ryzyko, iż Grupa nie sprzeda wszystkich realizowanych przez siebie inwestycji po planowanych cenach. Spółka w ostatnim okresie obserwuje stabilizację poziomów cen mieszkań oraz ożywienie na rynku sprzedaży mieszkań.

- **nadpodaż mieszkań**

Obecnie rynek mieszkaniowy charakteryzuje nadpodaż, wynikająca z wybudowanych przez deweloperów i niesprzedanych w latach poprzednich lokali oraz będących w trakcie realizacji projektów deweloperskich. Szeroka oferta na rynku może ograniczyć przychody Grupy.

- **możliwość utraty wykwalifikowanych firm podwykonawczych**

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

- **pozyskiwanie terenów pod przyszłe projekty deweloperskie**

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

- **niestabilność systemu podatkowego**

Jedną z cech polskiego systemu podatkowego jest brak jego stabilności. Przepisy podatkowe zmieniają się niezwykle często. Dodatkowo, organy podatkowe opierają się nie tylko na przepisach prawa podatkowego, ale również na interpretacjach podatkowych wydawanych przez inne organy lub na orzeczeniach sądów. Takie interpretacje, orzeczenia innych organów skarbowych lub sądów są często niespójne w zakresie linii rozstrzygnięć oraz podlegają zmianom w zależności od czasu i miejsca wydawania interpretacji lub orzeczeń.

W związku z tym, wartości podane w sprawozdaniach finansowych mogą zmienić się po przeprowadzeniu kontroli przez organy podatkowe. Spółka może być zobowiązana do zapłaty dodatkowych podatków o istotnej wartości, a także odsetek i kar.

- **uzyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych**

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

- **czynniki makroekonomiczne**

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

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

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące wydarzenia:

- W dniu 12.10.2015 r. Spółka dokonała całkowitej, przedterminowej spłaty zobowiązań kredytowych w wysokości 33,1 mln zł, wynikających z umowy kredytowej zawartej z Getin Noble Bank S.A. w dniu 03.04.2014 r.,
- W dniu 19.10.2015 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu, w celu umorzenia, wszystkich tj. 240.000 szt. obligacji serii F Polnord o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 24 mln zł. Przedmiotowe obligacje zostały wyemitowane w dniu 24.10.2012 r., z terminem zapadalności w dniu 24.10.2015 r.
- W dniu 26.10.2015 r. została wyemitowana i wydana trzecia (ostatnia) transza warrantów subskrypcyjnych serii C w łącznej liczbie 110.066 w ramach Programu Opcji Menedżerskich („Program OM”).

Program OM skierowany jest do Zarządu Spółki oraz kluczowych, dla realizacji strategii Spółki, pracowników i współpracowników Polnord („Osoby Uprawnione”). Program OM przewidywał nieodpłatną emisję nie więcej niż 350.000 warrantów subskrypcyjnych emitowanych w trzech transzach („Warranty”). W dniu 26.10.2015 r. Osoby Uprawnione, złożyły oświadczenia o przystąpieniu do Programu OM, uzyskując tym samym prawo do objęcia Warrantów serii C w łącznej ilości 110.066 sztuk. W związku z powyższym w dniu 26.10.2015 r. trzecia (ostatnia) transza Warrantów serii C w liczbie 110.066 sztuk została wyemitowana i wydana Osobom Uprawnionym, z tego Członkowie Zarządu Spółki otrzymali łącznie 83.466 sztuk. Spółka przypomina, iż pierwsza transza Warrantów w liczbie 116.667 sztuk serii A została wyemitowana i wydana w dniu 20.12.2013 r., zaś druga transza Warrantów w liczbie 110.067 sztuk serii B została wyemitowana i wydana w dniu 09.12.2014 r. W ramach emisji Warrantów serii A i serii B, Członkowie Zarządu Spółki otrzymali łącznie 166.534 sztuk. W wyniku realizacji Programu OM zostało wyemitowanych i wydanych łącznie 336.800 Warrantów serii A, B i C. Każdy Warrant uprawnia do objęcia jednej akcji serii S. Dla wszystkich Warrantów, cena emisyjna akcji serii S wynosi 9,00 zł. Prawo do objęcia akcji serii S, Osoba Uprawniona może wykonać nie później niż do dnia 31.12.2016 r.

- W dniu 29.10.2015 r. Spółka zawarła z SGB Bank SA z siedzibą w Poznaniu („Bank”) umowę o organizację i obsługę emisji obligacji („Umowa”). W Umowie, Bank zobowiązał się nabyć na własny rachunek wszystkie obligacje emitowane w ramach Umowy, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 60,0 mln zł („Obligacje”). Środki pochodzące z emisji Obligacji zostaną w całości przeznaczone na przedterminowy wykup obligacji wyemitowanych w dniu 20.08.2012 r. o łącznej wartości nominalnej 60 mln zł, o których Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 29/2012 w dniu 21.08.2012 r. Obligacje będą obligacjami zabezpieczonymi, z terminem wykupu przypadającym 4 lata od daty emisji. Przedmiotowa emisja nie będzie miała charakteru emisji publicznej.
- W wyniku zawarcia umowy w dniu 10.11.2015 r. pomiędzy spółką Polnord Warszawa Ząbki - Neptun Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (spółką w 100% zależną od Polnord) a Korporacją Budowlaną Dom Sp. z o.o. („KB Dom”), suma wartości umów zawartych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Polnord SA a KB Dom, wyniosła łącznie 112,7 mln zł i przekroczyła wartość 10% kapitałów własnych Polnord. Przedmiotem umów jest świadczenie przez KB Dom usług w zakresie realizacji projektów mieszkaniowych oraz obiektów hotelowych zlokalizowanych na terenie Warszawy i w okolicach Gdańska. Umowa o największej wartości została zawarta w dniu 10.11.2015 r. pomiędzy Polnord Warszawa Ząbki - Neptun Sp. z o.o. a KB Dom na realizację przez KB Dom, w charakterze inwestora zastępczego, projektu mieszkaniowego zlokalizowanego w Ząbkach koło Warszawy („Projekt”). W ramach Projektu wybudowanych zostanie 5 wielorodzinnych budynków mieszkalnych obejmujących łącznie 203 lokale mieszkalne oraz 12 lokali usługowych wraz z podziemną halą garażową. Z tytułu realizacji umowy, KB Dom otrzyma wynagrodzenie szacowane przez strony na kwotę 38,2 mln zł netto.

B. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD  
DNIA 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2015 ROKU ZAWIERAJĄCE SKRÓCONE  
ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD SA

## SPIS TREŚCI

<b>I</b>	<b>ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>56</b>
<b>II</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>57</b>
<b>III</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)</b>	<b>58</b>
<b>IV</b>	<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>60</b>
<b>V</b>	<b>ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>61</b>
<b>VI</b>	<b>DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA</b>	<b>62</b>
1	INFORMACJE OGÓLNE	62
2	SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	62
3	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	66
4	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	66
5	PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	67
6	SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	70
7	INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	71
8	PRZYCHODY I KOSZTY	73
9	PODATEK DOCHODOWY	75
10	ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	76
11	DYWIDENDY WYPŁACONE	77
12	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	77
13	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	78
14	NABYCIE I ZBYCIE JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH	78
15	POŻYCZKI UDZIELONE	78
16	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	79
17	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	79
18	ZAPASY	79
19	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	80
20	KAPITAŁ PODSTAWOWY	81
21	OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI	81
22	REZERWY	83
23	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)	84
24	ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE	85
25	ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	85
26	UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA	85
27	SPRAWY SĄDOWE	86
28	INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	89
29	INSTRUMENTY FINANSOWE	92
30	STRUKTURA ZATRUDNIENIA	93
31	WYNAGRODZENIE AUDYTORA	93
32	ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	94
<b>VII</b>	<b>SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD SA</b>	<b>95</b>
1	SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	95
2	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	96
3	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	97
4	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	99
5	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	100
6	SKRÓCONA INFORMACJA DODATKOWA	100

7	PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	100
8	OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI	101
9	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	103
10	PRZYCHODY I KOSZTY	109
11	PODATEK DOCHODOWY	112
12	ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	112
13	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	113
14	INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALEŻNE, WSPÓLZALEŻNE ORAZ WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA	113
15	POŻYCZKI UDZIELONE	114
16	ZAPASY	114
17	SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	115
18	INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	115
19	INSTRUMENTY FINANSOWE	117

# I ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Za okres od dnia 01.01.2015 r. do dnia 30.09.2015 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015	Za okres od 01.07.2015 do 30.09.2015	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014 <i>dane przekształcone</i>	Za okres od 01.07.2014 do 30.09.2014 <i>dane przekształcone</i>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	8.1	<b>185 808</b>	<b>89 134</b>	<b>137 923</b>	<b>75 749</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		169 792	83 707	124 396	70 975
od jednostek powiązanych					
Przychody ze sprzedaży usług		4 142	1 174	1 371	542
od jednostek powiązanych		3 065	803	625	260
Przychody z wynajmu		11 874	4 252	12 156	4 232
od jednostek powiązanych		77	1	86	38
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	8.2	<b>( 149 124)</b>	<b>( 76 031)</b>	<b>( 106 614)</b>	<b>( 58 064)</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>36 683</b>	<b>13 103</b>	<b>31 309</b>	<b>17 685</b>
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych				11 068	11 068
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	12	( 3 868)			( 10 883)
Koszty sprzedaży		( 5 343)	( 1 929)	( 5 077)	( 1 875)
Koszty ogólnego zarządu		( 14 546)	( 4 913)	( 15 109)	( 4 867)
Pozostałe przychody operacyjne	8.4	890	41	3 049	91
Pozostałe koszty operacyjne	8.5	( 5 705)	( 2 058)	( 4 761)	( 1 260)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>8 111</b>	<b>4 244</b>	<b>20 479</b>	<b>9 959</b>
Przychody finansowe	8.6	3 998	576	3 459	1 398
Koszty finansowe	8.7	( 17 685)	( 5 445)	( 22 438)	( 8 465)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności		8 429	2 801	5 112	( 331)
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>2 854</b>	<b>2 176</b>	<b>6 612</b>	<b>2 561</b>
Podatek dochodowy	9	2 364	( 422)	553	( 154)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>5 218</b>	<b>1 754</b>	<b>7 165</b>	<b>2 407</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		( 143)	( 241)	( 859)	696
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>5 075</b>	<b>1 513</b>	<b>6 306</b>	<b>3 103</b>



## II ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za okres od dnia 01.01.2015 r. do dnia 30.09.2015 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015	Za okres od 01.07.2015 do 30.09.2015	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014 <i>dane przekształcone</i>	Za okres od 01.07.2014 do 30.09.2014 <i>dane przekształcone</i>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>5 075</b>	<b>1 513</b>	<b>6 306</b>	<b>3 103</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>	<b>( 292)</b>	<b>447</b>	<b>( 1 537)</b>	<b>( 1 190)</b>
<b>Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b>	<b>( 292)</b>	<b>447</b>	<b>( 1 537)</b>	<b>( 1 190)</b>
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				
Różnice kursowe z przeliczenia	2 754	447	( 1 537)	( 1 190)
Pozostałe				
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	( 3 047)			
<b>Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b>				
Przeszacowania zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych				
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>4 783</b>	<b>1 960</b>	<b>4 769</b>	<b>1 913</b>
<b>Przypisany:</b>				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	4 783	1 960	4 769	1 913
Akcjonariuszom mniejszościowym				

### III ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS)

Na dzień 30.09.2015 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 30.09.2015	Stan na 31.12.2014
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>984 813</b>	<b>970 808</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		2 650	1 596
Nieruchomości inwestycyjne	12	742 924	758 022
Aktywa niematerialne		333	495
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	13	85 246	73 867
Wartość firmy		14	16
Pożyczki udzielone	15	6 629	519
Należności długoterminowe	16	118 996	107 703
Pozostałe aktywa finansowe	17	34	34
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		27 986	28 556
<b>Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>768 105</b>	<b>793 096</b>
Zapasy	18	557 188	590 160
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19	58 261	37 430
Pożyczki udzielone	15	63 423	74 821
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		3 510	6 803
Należności z tytułu podatku dochodowego		206	767
Rozliczenia międzyokresowe		3 744	2 714
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		81 775	80 400
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		9 200	9 200
<b>Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>777 305</b>	<b>802 296</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>1 762 118</b>	<b>1 773 104</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (BILANS), CD

Na dzień 30.09.2015 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 30.09.2015	Stan na 31.12.2014
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)</b>		<b>1 072 165</b>	<b>1 067 382</b>
Kapitał podstawowy	20	65 266	65 266
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		1 059 755	1 059 755
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		( 8 857)	( 11 611)
Pozostałe kapitały rezerwowe		293 353	296 610
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		( 337 352)	( 342 638)
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>1 072 165</b>	<b>1 067 382</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>317 541</b>	<b>406 824</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	21	316 487	405 256
Rezerwy	22	1 031	1 031
Pozostałe zobowiązania		23	536
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Rozliczenia międzyokresowe			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>372 413</b>	<b>298 898</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23	38 182	30 286
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	21	17 465	17 473
Krótkoterminowe kredyty odnawialne			
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	21	144 705	85 430
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	23	6 179	7 305
Rozliczenia międzyokresowe	23	2 592	3 613
Otrzymane zaliczki		104 473	98 105
Rezerwy	22	58 816	56 688
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>372 413</b>	<b>298 898</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>689 954</b>	<b>705 722</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>1 762 118</b>	<b>1 773 104</b>

## IV ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za okres od dnia 01.01.2015 r. do dnia 30.09.2015 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014 <i>dane przekształcone</i>	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014 <i>dane opublikowane</i>
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)</b>	<b>2 711</b>	<b>5 753</b>	<b>6 637</b>
<b>Korekty o pozycje:</b>	<b>40 584</b>	<b>55 240</b>	<b>54 356</b>
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	( 8 429)	( 5 112)	( 5 112)
Amortyzacja	515	543	543
Odsetki i dywidendy, netto	14 161	17 496	17 496
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	1 529	10 579	10 514
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	( 26 232)	40 061	40 061
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	42 966	( 7 643)	( 8 462)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	12 625	3 917	3 917
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 292	( 218)	( 218)
Zmiana stanu rezerw	2 128	( 3 373)	( 3 373)
Podatek dochodowy	( 100)	( 1 010)	( 1 010)
Pozostałe	128		
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>43 295</b>	<b>60 993</b>	<b>60 993</b>
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy</b>	<b>22 976</b>	<b>47 315</b>	<b>47 315</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	2	247	247
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	9 296	20 504	20 504
Sprzedaż aktywów finansowych			
Dywidendy otrzymane		75	75
Odsetki otrzymane	5 973	21 771	21 771
Spłata udzielonych pożyczek	7 705	4 718	4 718
Wykup obligacji obcych			
<b>Wydatki</b>	<b>( 9 609)</b>	<b>( 20 016)</b>	<b>( 20 016)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	( 1 370)	( 405)	( 405)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		( 8 296)	( 8 296)
Nabycie aktywów finansowych	( 2 249)	( 8 115)	( 8 115)
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych			
Udzielenie pożyczek	( 5 990)	( 3 200)	( 3 200)
Pozostałe			
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>13 367</b>	<b>27 299</b>	<b>27 299</b>
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>Wpływy</b>	<b>94 500</b>	<b>120 095</b>	<b>120 095</b>
Wpływy z tytułu emisji akcji			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów		37 000	37 000
Wpływy z tytułu emisji obligacji	94 500	83 095	83 095
Pozostałe			
<b>Wydatki</b>	<b>( 149 788)</b>	<b>( 172 598)</b>	<b>( 172 598)</b>
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		( 46)	( 46)
Spłata pożyczek/kredytów	( 5 849)	( 96 115)	( 96 115)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej			
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym			
Odsetki zapłacone	( 26 479)	( 24 355)	( 24 355)
Wykup obligacji	( 117 460)	( 52 082)	( 52 082)
Pozostałe			
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>( 55 288)</b>	<b>( 52 503)</b>	<b>( 52 503)</b>
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>1 375</b>	<b>35 789</b>	<b>35 789</b>
Różnice kursowe netto			
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>80 400</b>	<b>34 271</b>	<b>34 271</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>	<b>81 775</b>	<b>70 060</b>	<b>70 060</b>
O ograniczonej możliwości dysponowania	9 831	10 123	10 123

## V ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Za okres od dnia 01.01.2015 r. do dnia 30.09.2015 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)			
<b>Na dzień 01.01.2014</b>	<b>65 266</b>	<b>1 059 755</b>	<b>( 1 660)</b>	<b>274 300</b>	<b>( 345 385)</b>	<b>1 052 276</b>		<b>1 052 276</b>
Wynik roku					6 306	6 306		<b>6 306</b>
Inne całkowite dochody			( 1 537)			( 1 537)		<b>( 1 537)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>( 1 537)</b>		<b>6 306</b>	<b>4 769</b>		<b>4 769</b>
Emisja akcji								
Zyski zatrzymane								
Koszty emisji akcji								
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				25 829	( 25 829)			
Opcje menedżerskie								
<b>Na dzień 30.09.2014</b>	<b>65 266</b>	<b>1 059 755</b>	<b>( 3 197)</b>	<b>300 129</b>	<b>( 364 908)</b>	<b>1 057 045</b>		<b>1 057 045</b>
<b>Na dzień 01.01.2015</b>	<b>65 266</b>	<b>1 059 755</b>	<b>( 11 611)</b>	<b>296 610</b>	<b>( 342 638)</b>	<b>1 067 382</b>		<b>1 067 382</b>
Wynik roku					5 075	5 075		<b>5 075</b>
Inne całkowite dochody			2 754	( 3 047)		( 292)		<b>( 292)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>2 754</b>	<b>( 3 047)</b>	<b>5 075</b>	<b>4 783</b>		<b>4 783</b>
Emisja akcji								
Zyski zatrzymane								
Koszty emisji akcji								
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				( 210)	210			
Opcje menedżerskie								
<b>Na dzień 30.09.2015</b>	<b>65 266</b>	<b>1 059 755</b>	<b>( 8 857)</b>	<b>293 353</b>	<b>( 337 352)</b>	<b>1 072 165</b>		<b>1 072 165</b>

## VI DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1 INFORMACJE OGÓLNE

W skład Grupy Kapitałowej Polnord SA („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa Polnord” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany) wchodzi Polnord SA jako jednostka dominująca oraz podmioty podlegające konsolidacji.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2015 r. oraz zawiera dane porównawcze na dzień 31.12.2014 r. oraz za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2014 r. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje także wyniki za okres od 01.07.2015 r. do 30.09.2015 r. oraz za analogiczny okres porównawczy 2014 r. („Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Podstawowe dane Spółki Dominującej – Polnord SA zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

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

Począwszy od 2007 roku podstawowym przedmiotem działalności Grupy Polnord jest realizacja, poprzez spółki celowe zawiązywane przez Polnord samodzielnie lub z partnerami, projektów deweloperskich.

Czas trwania Spółki Dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 30.09.2015 r. jest nieoznaczony.

### 2 SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

Polnord SA jest jednostką dominującą Grupy Polnord SA.

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 30.09.2015 r. zostały przedstawione poniżej.

Tabela 1. Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA

Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów [zł]	% kapitału/głosów	Metoda konsolidacji
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	Gdynia	100.000	100%	Pełna
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Gdynia	1.050.000	100%	Pełna
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	Gdynia	100.000	100%	Pełna
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	Gdynia	5.000.000	100%	Pełna
Polnord Warszawa – Ząbki Neptun Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
WILANÓW OFFICE PARK – budynek B1 Sp. z o.o.	Gdynia	8.582.656	100%	Pełna
WILANÓW OFFICE PARK – budynek B3 Sp. z o.o.	Gdynia	700.000	100%	Pełna
Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Spółka jawna	Gdynia	wkłady	100%	Pełna
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Polnord SA Finanse Spółka jawna	Gdynia	wkłady	100%	Pełna
SPV 1 Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
Stroj-Dom ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100%	Pełna
Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30%	Nie ujęto
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA	Warszawa	25.000	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	Warszawa	5.041.500	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SKA	Warszawa	25.000	50%	Praw własności
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	Gdynia	10.000.000	50%	Praw własności
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Warszawa	12.250.000	49%	Praw własności
FPP Powsin Sp. z o.o.*	Warszawa	2.474.500	49%	Praw własności
Osiedle Innova Sp. z o.o.*	Warszawa	3.454.500	49%	Praw własności
FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.*	Warszawa	1.472.450	49%	Praw własności
Korporacja Budowlana Dom SA	Kartoszyno	50.387.024	31,72%	Praw własności

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

Na dzień 30.09.2015 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Grupę w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

Zmiany w powiązaniach kapitałowych Polnord SA z innymi podmiotami, które nastąpiły w okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. oraz po dniu bilansowym, na który sporządzono niniejsze Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, zostały szczegółowo opisane w tabeli poniżej:

Tabela 2. Zmiany w powiązaniach organizacyjno-kapitałowych Grupy Kapitałowej Polnord

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	<p><i>Obniżenie kapitału zakładowego spółki</i></p> <p>W dniu 18.03.2015 r. Polnord Sopot II Sp. z o.o. nabyła od jedyne go wspólnika, tj. Polnord Inwestycje Sp. z o.o., 252.235 udziałów własnych o wartości nominalnej 100,00 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 25.223.500 zł w celu ich umorzenia. W dniu 10.04.2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Polnord Sopot II Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dobrowolnym umorzeniu 252.235 udziałów własnych oraz uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego do wysokości 100.000 zł. Spółka po przeprowadzeniu postępowania konwokacyjnego złożyła wniosek o zarejestrowanie obniżenia kapitału zakładowego spółki do Sądu rejestrowego, przy czym do dnia 30.09.2015 r. zmiana ta nie została zarejestrowana.</p>
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	<p><i>Obniżenie kapitału zakładowego spółki</i></p> <p>W dniu 18.03.2015 r. Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. nabyła od jedyne go wspólnika, tj. Polnord Inwestycje Sp. z o.o., 10.000 udziałów własnych o wartości nominalnej 100,00 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 1.000.000 zł w celu ich umorzenia. W dniu 10.04.2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dobrowolnym umorzeniu 10.000 udziałów własnych oraz uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego do wysokości 100.000 zł. Spółka po przeprowadzeniu postępowania konwokacyjnego złożyła wniosek o zarejestrowanie obniżenia kapitału zakładowego spółki do Sądu rejestrowego, przy czym do dnia 30.09.2015 r. zmiana ta nie została zarejestrowana.</p>
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	<p><i>Nabycie udziałów, rejestracja zmiany firmy spółki</i></p> <p>W dniu 24.03.2015 r. Polnord SA zawarł z MS Waryński Development SA z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Polnord SA nabył od MS Waryński Development SA 50 udziałów w spółce Waryński Odolany 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, co stanowi 50% kapitału zakładowego tej spółki. Postanowieniem z dnia 21.05.2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał zmianę firmy spółki z Waryński Odolany 1 Sp. z o.o. na Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.</p>
Waryński Odolany 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	<p><i>Nabycie akcji spółki</i></p> <p>W dniu 24.03.2015 r. Polnord SA zawarł z MS Waryński Development SA z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży akcji, na podstawie której Polnord SA nabył od MS Waryński Development SA 25.000 akcji spółki Waryński Odolany 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA z siedzibą w Warszawie, co stanowi 50% wszystkich akcji tej spółki.</p>
Korporacja Budowlana Dom SA	<p><i>Nabycie akcji spółki</i></p> <p>W wyniku nabycia akcji spółki Korporacja Budowlana Dom SA na GPW oraz na skutek wykonania porozumień i umów cywilnoprawnych, które miały miejsce w dniach 27.04.-29.04.2015 r., Polnord zwiększył zaangażowanie kapitałowe w spółce Korporacja Budowlana Dom SA do poziomu 26,84%. Przed zmianą udziału Spółka posiadała 1.902.656 akcji stanowiących 19,17% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów. Po dokonaniu transakcji, Polnord posiadał 2.664.550 akcji stanowiących 26,84% w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana Dom SA i w ogólnej liczbie głosów.</p>
Korporacja Budowlana Dom SA	<p><i>Nabycie akcji spółki</i></p> <p>W wyniku nabycia akcji spółki Korporacja Budowlana Dom SA na GPW oraz na skutek wykonania porozumień i umów cywilnoprawnych, które miały miejsce w dniu 07.07.2015 r., Polnord zwiększył zaangażowanie kapitałowe w spółce Korporacja Budowlana Dom SA do poziomu 31,72%. Przed zmianą udziału Spółka posiadała 2.664.550 akcji stanowiących 26,84% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów. Po dokonaniu transakcji, Polnord posiada 3.149.189 akcji stanowiących 31,72% w kapitale zakładowym spółki Korporacja Budowlana Dom SA i w ogólnej liczbie głosów.</p>



Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	<p><i>Rejestracja zmiany firmy spółki</i></p> <p>Postanowieniem z dnia 13.07.2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał zmianę firmy spółki z Waryński Odolany 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA na Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA.</p>
Polnord SA	<p><i>Rejestracja połączenia Polnord ze spółkami zależnymi</i></p> <p>W dniu 03.08.2015 r. zostało wydane postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o dokonaniu z dniem 03.08.2015 r. wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego połączenia Polnord SA („Spółka Przejmująca”) z następującymi spółkami w 100% zależnymi od Polnord: Polnord Marketing Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni oraz 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni („Spółki Przejmowane”). Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 pkt. 1 ksh w zw. z art. 515 § 1 i art. 516 § 6 ksh przez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, na podstawie Planu Połączenia z dnia 25.05.2015 r. zgodnie z uchwałami o połączeniu powyższych spółek podjętych przez ZWZ Polnord SA z dnia 30.06.2015r. i NZW Polnord Marketing Sp. z o.o. z dnia 06.07.2015 r. i NZW 10 H Sp. z o.o. z dnia 06.07.2015 r.</p>

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zmiany:

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Polnord Sopot II Sp. z o.o.	<p><i>Rejestracja obniżenia kapitału zakładowego spółki</i></p> <p>W dniu 04.11.2015 r. zostało wydane postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego Polnord Sopot II Sp. z o.o. do wysokości 100.000 zł.</p>
Polnord Łódź City Park Sp. z o.o.	<p><i>Rejestracja obniżenia kapitału zakładowego spółki</i></p> <p>W dniu 16.11.2015 r. zostało wydane postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego o zarejestrowaniu obniżenia kapitału zakładowego Polnord Łódź City Park Sp. z o.o. do wysokości 100.000 zł.</p>

W okresie objętym Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym miały również miejsce zmiany nazw spółek zależnych. Specyfikację zmian zawiera poniższa tabela:

Tabela 3. Zestawienie zmian nazw spółek zależnych

Obecna nazwa spółki	Poprzednia nazwa spółki
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	Waryński Odolany 1 Sp. z o.o.
Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SKA	Waryński Odolany 1 Sp. z o.o. SKA

### **Spółki wyłączone z konsolidacji**

W Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie ujęto spółki Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji, która zaprzestała działalności. Dane finansowe tej spółki są nieistotne w stosunku do całości Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### 3 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 16.11.2015 r.

### 4 ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

#### 4.1. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30.09.2015 r. nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych oraz metodologii dokonywania szacunków, które miałyby wpływ na okres bieżący lub na okresy przyszłe, Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W stosunku do 31.12.2014 r. Grupa nie zmieniała w sposób istotny osądów i szacunków.

#### 4.1.1 ZMIANY DANYCH PORÓWNYWALNYCH

W celu uzyskania porównywalności danych Grupa dokonała przekształcenia sprawozdania za okres od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 r. Główne zmiany dotyczyły prezentacji kosztów opłat za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości, które prezentowane są w pozostałych kosztach operacyjnych, a także aktywowania kosztów umowy o zarządzanie w Grupie.

Wpływ zmian został zaprezentowany w poniższej tabeli.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014		Zmiany prezentacyjne	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014	
	<i>dane opublikowane</i>			<i>dane przekształcone</i>	
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>137 923</b>			<b>137 923</b>	
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	124 396			124 396	
od jednostek powiązanych					
Przychody ze sprzedaży usług	1 371			1 371	
od jednostek powiązanych	625			625	
Przychody z wynajmu	12 156			12 156	
od jednostek powiązanych	45		41	86	
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>( 106 614)</b>			<b>( 106 614)</b>	
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>31 309</b>			<b>31 309</b>	
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	11 068			11 068	
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych					
Koszty sprzedaży	( 5 077)			( 5 077)	
Koszty ogólnego zarządu	( 15 829)		720	( 15 109)	
Pozostałe przychody operacyjne	3 049			3 049	
Pozostałe koszty operacyjne	( 3 222)		( 1 539)	( 4 761)	
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>21 298</b>		<b>( 819)</b>	<b>20 479</b>	
Przychody finansowe	3 524		( 65)	3 459	
Koszty finansowe	( 22 438)			( 22 438)	
Udział w zysku jednostki stowarzyszonej wycenianej metodą praw własności	5 112			5 112	
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>7 496</b>		<b>( 884)</b>	<b>6 612</b>	
Podatek dochodowy	385		168	553	
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>7 881</b>		<b>( 716)</b>	<b>7 165</b>	
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	( 859)			( 859)	
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>7 022</b>		<b>( 716)</b>	<b>6 306</b>	

#### 4.2. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

W analizowanym okresie powyższe zdarzenia nie wystąpiły.

### 5 PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane wg wartości godziwej. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym na dzień zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Niniejsze Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014 r.

#### 5.1. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 Śródroczna sprawozdawczość Finansowa („MSR 34”) zatwierdzonym przez Unię Europejską.

#### 5.2. ZMIANY WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN MSSF

Zastosowane w niniejszym Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym główne zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2014, z wyjątkiem poniższych zmian do istniejących standardów oraz nowej interpretacji.

##### **Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2015**

Następujące standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w roku 2015:

- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 18.12.2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2015 roku lub po tej dacie),
- **Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty”** - zatwierdzona w UE w dniu 13.06.2014 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 17.06.2014 roku lub po tej dacie).

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

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

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

- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 17.12.2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.02.2015 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze - zatwierdzone w UE w dniu 17.12.2014 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.02.2015 roku lub po tej dacie).

**5.3. STANDARDY NIEOBOWIĄZUJĄCE (NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE)**

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień 16.11.2015 r. nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2018 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2017 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”** – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),

- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne”** – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo”** – Rolnictwo: uprawy roślinne (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”** – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie).

Według szacunków Grupy, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy za wyjątkiem wpływu zmian do MSSF 9 i MSSF 15, które ze względu na datę wejścia do stosowania, odpowiednio począwszy od okresów rozpoczynających się po 01.01.2018 i 01.01.2017 r. nie zostały jeszcze przez Grupę przeanalizowane.

#### 5.4. WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji jednostki dominującej jest polski złoty (PLN). Walutą sprawozdawczą śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest polski złoty (PLN).

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

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

- odpowiednie pozycje bilansowe po średnim kursie, ustalonym przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy;
- 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 4. Kursy walut

Waluta	Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej		Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysku i strat	
	30.09.2015	31.12.2014	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2014 - 30.09.2014
USD	3,7754	3,5072	3,7453	3,1030
EUR	4,2386	4,2623	4,1585	4,1803
RUB	0,0576	0,0602	0,0629	0,0865

Tabela 5. Wybrane dane finansowe – Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2014 - 30.09.2014
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>				
Przychody ze sprzedaży	185 808	137 923	44 681	32 993
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	36 683	31 309	8 821	7 490
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	8 111	20 479	1 951	4 899
Zysk (strata) brutto	2 854	6 612	686	1 582
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 218	7 165	1 255	1 714
Zysk (strata) netto	5 075	6 306	1 220	1 509
<b>BILANS</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Kapitał własny	1 072 165	1 067 382	252 953	250 424
Zobowiązania długoterminowe	317 541	406 824	74 916	95 447
Zobowiązania krótkoterminowe	372 413	298 898	87 862	70 126
Aktywa trwałe	984 813	970 808	232 344	227 766
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	777 305	802 296	183 387	188 231
<b>Suma aktywów</b>	<b>1 762 118</b>	<b>1 773 104</b>	<b>415 731</b>	<b>415 997</b>

Tabela 6. Wybrane dane finansowe – Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2014 - 30.09.2014
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>				
Przychody ze sprzedaży	36 994	28 266	8 896	6 762
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	33 379	26 004	8 027	6 221
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	7 460	13 712	1 794	3 280
Zysk (strata) brutto	1 769	8 295	425	1 984
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 986	7 940	959	1 899
Zysk (strata) netto	3 843	7 081	924	1 694
<b>BILANS</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Kapitał własny	1 004 329	1 000 282	236 949	234 681
Zobowiązania długoterminowe	599 088	681 980	141 341	160 003
Zobowiązania krótkoterminowe	287 746	237 202	67 887	55 651
Aktywa trwałe	1 435 106	1 454 553	338 580	341 260
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)	456 056	464 911	107 596	109 075
<b>Suma aktywów</b>	<b>1 891 163</b>	<b>1 919 464</b>	<b>446 176</b>	<b>450 335</b>

## 6 SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Grupa Kapitałowa rozpoznaje przychód ze sprzedaży lokali zgodnie z MSR 18 (rozliczanie projektów deweloperskich metodą zakończonego kontraktu). Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów (co zawsze następuje nie wcześniej niż po oddaniu danego projektu mieszkaniowego do użytkowania - tj. po zakończeniu budowy), na podstawie protokołu wydania lub po podpisaniu aktu notarialnego. Terminy oddawania

poszczególnych projektów mieszkaniowych do użytkowania wynikają z cyklu budowy, którego zakończenie zazwyczaj przypada na drugą połowę roku.

## 7 INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Podstawowy podział sprawozdawczości Grupy oparty jest na segmentach branżowych.

Grupa działa przede wszystkim na terenie Polski. W trzech kwartałach 2015 roku Grupa nie osiągnęła przychodów z działalności kontynuowanej i zaniechanej poza granicami Polski.

Grupa prezentuje następujące segmenty działalności:

- i. Działalność Deweloperska zawierająca sprzedaż gruntów i mieszkań.
- ii. Projekty komercyjne zawierające wynajem powierzchni biurowych poprzez Spółki celowe.
- iii. Działalność nieprzypisana:
  - aktywa, przychody i koszty związane z pozyskaniem kapitału zewnętrznego (inne niż bezpośrednio przypisane w segmentach opisanych powyżej),
  - zarządzanie projektami i koszty administracyjne nieprzypisane do segmentów bezpośrednio zaprezentowanych powyżej,
  - inne aktywa, przychody i koszty nieujęte powyżej.

Poniższe tabele prezentują segmenty działalności Grupy:

Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015	Działalność kontynuowana			Razem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>				
<b>Przychody</b>				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	166 327	11 667	7 814	<b>185 808</b>
Sprzedaż między segmentami				
Przychody segmentu ogółem	166 327	11 667	7 814	<b>185 808</b>
<b>Wynik</b>				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	22 591	9 893	4 198	<b>36 683</b>
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych			( 3 868)	<b>( 3 868)</b>
Koszty ogólnego zarządu i koszty sprzedaży	( 1 423)	( 291)	( 18 175)	<b>( 19 888)</b>
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	279	( 344)	( 4 750)	<b>( 4 815)</b>
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	21 448	9 258	( 22 595)	<b>8 111</b>
Przychody finansowe z tyt. odsetek	160		941	<b>1 101</b>
Pozostałe przychody finansowe	252	2	2 643	<b>2 897</b>
Koszty finansowe	( 107)	( 3 483)	( 14 094)	<b>( 17 685)</b>
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności			8 429	<b>8 429</b>
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	21 752	5 777	( 24 676)	<b>2 854</b>
Podatek dochodowy	508	( 396)	2 252	<b>2 364</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>22 260</b>	<b>5 382</b>	<b>( 22 424)</b>	<b>5 218</b>

Na dzień 30.09.2015	Działalność kontynuowana			Razem
	Działalność deweloperska (mieszaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>				
<b>Aktywa i zobowiązania</b>				
Aktywa segmentu	419 383	191 475	1 066 015	1 676 872
w tym środki pieniężne	39 258	3 086	39 431	81 775
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności			85 246	85 246
Aktywa nieprzypisane				
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>419 383</b>	<b>191 475</b>	<b>1 151 260</b>	<b>1 762 118</b>
Zobowiązania i rezerwy segmentu	157 517	101 273	431 164	689 954
w tym zobowiązania kredytowe	13 770	95 798	369 089	478 657
Zobowiązania nieprzypisane				
Kapitały własne			1 072 165	1 072 165
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>157 517</b>	<b>101 273</b>	<b>1 503 329</b>	<b>1 762 118</b>

Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014	Działalność kontynuowana			Razem
	Działalność deweloperska (mieszaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	
<b>Przychody</b>				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	122 401	11 832	3 691	137 923
Sprzedaż między segmentami				
Przychody segmentu ogółem	122 401	11 832	3 691	137 923
<b>Wynik</b>				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	20 016	9 999	1 294	31 309
Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych				
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych			11 068	11 068
Koszty ogólnego zarządu i koszty sprzedaży	( 1 754)	( 812)	( 17 619)	( 20 186)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	1 578	( 532)	( 2 758)	( 1 712)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi	19 839	8 655	( 8 015)	20 479
Przychody finansowe z tyt. odsetek	85		260	345
Pozostałe przychody finansowe			3 114	3 114
Koszty finansowe		( 4 202)	( 18 236)	( 22 438)
Udział w zyskach jednostki stowarzyszonej			5 112	5 112
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i udziałami mniejszości	19 924	4 453	( 17 765)	6 612
Podatek dochodowy	1 042	32	( 521)	553
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>20 966</b>	<b>4 485</b>	<b>( 18 286)</b>	<b>7 165</b>



Na dzień 31.12.2014	Działalność kontynuowana			Razem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>				
<b>Aktywa i zobowiązania</b>				
Aktywa segmentu	531 503	189 439	978 295	1 699 237
w tym środki pieniężne	27 935	2 043	50 422	80 400
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności			73 867	73 867
Aktywa nieprzypisane				
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>531 503</b>	<b>189 439</b>	<b>1 052 162</b>	<b>1 773 104</b>
Zobowiązania i rezerwy segmentu	195 972	157 375	352 375	705 722
w tym zobowiązania kredytowe	15 800	62 848	352 621	431 269
Zobowiązania nieprzypisane				
Kapitały własne			1 067 382	1 067 382
<b>Zobowiązania i kapitały ogółem</b>	<b>195 972</b>	<b>157 375</b>	<b>1 419 757</b>	<b>1 773 104</b>

## 8 PRZYCHODY I KOSZTY

### 8.1. PRZYCHODY OPERACYJNE

<b>Nota 8.1 - Przychody operacyjne</b>	Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014 <i>dane przekształcone</i>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Sprzedaż lokali mieszkalnych	165 957	122 099
Sprzedaż działek - grunty	3 835	2 297
Wynajem	11 874	12 156
Inne	4 142	1 371
<b>Przychody operacyjne, ogółem</b>	<b>185 808</b>	<b>137 923</b>

### 8.2. KOSZTY OPERACYJNE

<b>Nota 8.2 - Koszty operacyjne</b>	Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014 <i>dane przekształcone</i>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Amortyzacja	516	543
Zużycie materiałów i energii	1 087	1 111
Usługi obce	113 009	94 383
Podatki i opłaty	1 684	1 697
Wynagrodzenia	7 022	7 463
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 152	1 140
Pozostałe koszty rodzajowe	5 018	5 347
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>129 488</b>	<b>111 684</b>
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	( 35 910)	( 12 852)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)		
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	( 5 343)	( 5 077)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	( 14 546)	( 15 109)
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>145 509</b>	<b>104 351</b>
Wartość sprzedanych materiałów i towarów	3 615	2 263
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>149 124</b>	<b>106 614</b>

### 8.3. AKTUALIZACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Grupa dokonała aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych (zmniejszającej wartość) na łączną kwotę 3.868 tys. zł, co zostało przedstawione w nocie 12.

### 8.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

<b>Nota 8.4 - Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Rozwiązanie rezerw razem</b>	<b>204</b>	<b>927</b>
<b>Pozostałe, w tym:</b>	<b>686</b>	<b>2 122</b>
– spisane zobowiązania		
– odszkodowania za infrastrukturę	226	
– kary i odszkodowania	250	1 834
– inne	210	288
<b>Pozostałe przychody operacyjne, ogółem</b>	<b>890</b>	<b>3 049</b>

### 8.5. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

<b>Nota 8.5 - Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Utworzenie rezerw razem, w tym:</b>	<b>2 064</b>	<b>668</b>
– aktualizacja należności	12	
– inne (w tym rezerwa na opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości do Agencji Nieruchomości Rolnej)	2 052	668
<b>Pozostałe, w tym:</b>	<b>3 641</b>	<b>4 093</b>
– koszty postępowania spornego	143	188
– należności nieściągalne		
– Wynik na sprzedaży środków trwałych		439
– Aktualizacja wartości działek	64	
– Opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości dla nieruchomości inwestycyjnych	961	1 539
– Rekompensata za infrastrukturę drogową		282
– Odpis aktualizujący należność		
– Rezerwy na sprawy sądowe		
– Kary	71	67
– Inne	2 402	1 578
<b>Pozostałe koszty operacyjne, ogółem</b>	<b>5 705</b>	<b>4 761</b>

## 8.6. PRZYCHODY FINANSOWE

<b>Nota 8.6 - Przychody finansowe</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Przychody z tytułu odsetek bankowych i handlowych	1 101	345
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	2 644	3 114
Dodatnie różnice kursowe		
Inne	253	
<b>Przychody finansowe, ogółem</b>	<b>3 998</b>	<b>3 459</b>

## 8.7. KOSZTY FINANSOWE

<b>Nota 8.7 - Koszty finansowe</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	14 541	20 034
Odsetki od innych zobowiązań	1	53
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego		2
Ujemne różnice kursowe	293	1 393
Umorzone pożyczki		
Rezerwy na odsetki od sporu z ANR	1 830	
Odsetki od wierzytelności	509	460
Spisanie należności za sprzedane akcje		
Inne	511	496
<b>Koszty finansowe, ogółem</b>	<b>17 685</b>	<b>22 438</b>

## 9 PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 30.09.2015 r. oraz za okres porównawczy zakończony dnia 30.09.2014 r. przedstawiają się następująco:

<b>Nota 9 - Podatek dochodowy</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Główne składniki obciążenia podatkowego</b>		
<b>Rachunek zysków i strat:</b>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego		3
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	2 364	550
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>2 364</b>	<b>553</b>
<b>Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b>		
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Pozostałe korekty	( 3 047)	
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w kapitale własnym</b>	<b>( 3 047)</b>	

## 10 ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

W okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. nie miało miejsca podwyższenie kapitału zakładowego Polnord SA.

Na dzień 30.09.2015 r. kapitał zakładowy Polnord SA dzieli się na 32.633.027 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2 zł każda.

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

Z dniem 20.12.2013 r. w Spółce uruchomiono Program Opcji Menedżerskich szerzej opisany w Sprawozdaniu Zarządu za 2013 rok.

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

<b>Nota 10.1 - Zysk na akcję - podstawowy</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Zysk (strata) netto za okres	5 075	6 306
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	( 143)	( 859)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	5 218	7 165
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 633 027	32 633 027
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	0,16	0,19
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	( 0,00)	( 0,03)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	0,16	0,22

<b>Nota 10.2 - Zysk na akcję - rozwodniony</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Zysk (strata) netto za okres	5 075	6 306
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	( 143)	( 859)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	5 218	7 165
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	5 075	6 306
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	( 143)	( 859)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	5 218	7 165
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje - szt.	226 734	116 667
Obligacje zamienne		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 859 761	32 749 694
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	0,15	0,19
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	( 0,00)	( 0,03)
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	0,16	0,22

## 11 DYWIDENDY WYPŁACONE

W 2015 roku nie miała miejsca wypłata dywidend.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Dominującej uchwałą z dnia 30.06.2015 r. postanowiło przeznaczyć zysk netto za 2014 rok w całości na kapitał zapasowy.

Zarząd Jednostki Dominującej będzie rekomendował przeznaczenia zysku za rok 2015 na kapitał zapasowy.

## 12 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Na dzień 30.09.2015 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 742.924 tys. zł i była niższa od stanu na koniec 2014 r. o 15.098 tys. zł.

W okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. Grupa nie zakupiła nieruchomości inwestycyjnych (nastąpiło natomiast przeliczenie nieruchomości inwestycyjnej jednostki zagranicznej), natomiast w analogicznym okresie roku ubiegłego dokonano zakupu nieruchomości inwestycyjnych na łączną kwotę 8.296 tys. zł oraz dokonano zmniejszenia nieruchomości inwestycyjnych z tytułu sprzedaży oraz przeliczenia nieruchomości inwestycyjnej jednostki zagranicznej na łączną kwotę 13.676 tys. zł.

<b>Nota 12 - Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>			
Bilans otwarcia	758 022	957 410	957 410
Zwiększenia stanu (w tym w związku z przeliczeniem aktywów jednostki zagranicznej)	2 570	8 296	11 554
Zmniejszenia stanu (w tym w związku z przeliczeniem aktywów jednostki zagranicznej)	( 13 800)	( 13 676)	( 85 185)
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	( 3 868)		2 623
Reklasyfikacja			( 128 381)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>742 924</b>	<b>952 031</b>	<b>758 022</b>

Część nieruchomości inwestycyjnych Grupy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy wynosi 693.500 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2014 r. wynosiła 700.103 tys. zł.

Wycena bilansowa nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej ma charakter powtarzalny i jest przeprowadzana na poziomie trzeciej hierarchii wartości godziwej (zgodnie z MSSF 13). W okresie sprawozdawczym nie dokonano przeniesień pomiędzy poziomami hierarchii. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych, które stanowią działki gruntu, wyceniono przy zastosowaniu procedury szacowania opartej o transakcje porównawcze i została obliczona przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych. W szacowaniu wartości godziwej nieruchomości zastosowano podejście najlepszego i najkorzystniejszego wykorzystania aktywa, które nie różni się od aktualnego wykorzystania.

W 2013 roku najemca budynku Wilanów Office Park – bud. B1 Sp. z o.o., POL – AQUA Sp. z o.o. (dawniej: PRI POL – AQUA SA) opuścił budynek w dniu 31.10.2013 r. Najemca sformułował pozew o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. W opinii Zarządu Wilanów Office Park – bud. B1 Sp. z o.o. oświadczenie Najemcy było nieskuteczne, a Umowa Najmu trwa nadal, co z kolei jest związane z obowiązkiem comiesięcznego regulowania przez Najemcę czynszów najmu. W związku z powyższym wycena bud. B1 została dokonana przy założeniu, że umowa jest ważna i obowiązująca.

Opis sprawy przedstawiono szczegółowo w nocie 27 niniejszego Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### 13 INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Podmiotami współkontrolowanymi przez Polnord SA są:

- Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.,
- FPP Powsin Sp. z o.o.,
- Osiedle Innova Sp. z o.o.,
- FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.,
- Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.,
- Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA,
- Stacja Kazimierz Sp. z o.o.,
- Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA,
- Semeko Aquasfera Sp. z o.o.,
- Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SKA,
- Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.

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

Zmiany w powiązaniach kapitałowych i udziałach we wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych zostały opisane w nocie 2.

Nota 13 - Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014	Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>			
Bilans otwarcia	73 867	50 445	50 445
Zwiększenia stanu	2 950	5 043	11 985
Zmniejszenie stanu (sprzedaż)			
Odpis aktualizujący wartość inwestycji			
Udział w zysku jednostek wycenianych metodą praw własności	8 429	5 112	11 437
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>85 246</b>	<b>60 600</b>	<b>73 867</b>

Jak szerzej opisano w nocie 2, Spółka objęła akcje Korporacji Budowlanej Dom SA. Wartość godziwa objętych aktywów netto była wyższy od przekazanej zapłaty o 9.250 tys. zł, co zostało ujęte w wyniku Grupy w pozycji „Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności”.

### 14 NABYCIE I ZBYCIE JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

Zmiany w powiązaniach kapitałowych Polnord SA z innymi podmiotami, które miały miejsce od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r., zostały szczegółowo opisane w nocie 2.

### 15 POŻYCZKI UDZIELONE

Nota 15 - Pożyczki udzielone	Stan na 30.09.2015	Stan na 31.12.2014
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Pożyczki udzielone	70 052	75 340
Inne		
<b>Razem pożyczki udzielone</b>	<b>70 052</b>	<b>75 340</b>

## 16 NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

<b>Nota 16 - Należności długoterminowe</b>	<b>Stan na 30.09.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Roszczenia wobec MPWIK	74 432	74 432
Pozostałe	44 565	33 272
<b>Razem należności długoterminowe</b>	<b>118 996</b>	<b>107 703</b>
Odpis aktualizujący należności	3 448	3 362
<b>Należności brutto</b>	<b>122 444</b>	<b>111 065</b>

## 17 POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

<b>Nota 17 - Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)</b>	<b>Stan na 30.09.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Akcje/ Udziały w spółkach nienotowanych na giełdzie	34	34
Akcje spółek notowanych na giełdzie		
Inne		
<b>Razem pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe)</b>	<b>34</b>	<b>34</b>

## 18 ZAPASY

<b>Nota 18.1 - Zapasy</b>	<b>Stan na 30.09.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Materiały (według ceny nabycia)	249	649
Produkcja w toku	203 988	167 069
Produkty gotowe:	116 925	135 780
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	117 938	136 808
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	116 925	135 780
Towary	236 025	286 663
<i>Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	266 837	314 767
<i>Według wartości netto możliwej do uzyskania</i>	236 025	286 663
Zaliczki na dostawy		
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>557 188</b>	<b>590 160</b>

<b>Nota 18.2 - Zapasy brutto i odpis aktualizujący</b>	<b>Stan na 30.09.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Materiały		
Wartość brutto	249	649
Odpis aktualizujący		
Produkcja w toku		
Wartość brutto	212 464	177 745
Odpis aktualizujący	( 8 476)	( 10 676)
Produkty gotowe:		
Wartość brutto	117 938	136 808
Odpis aktualizujący	( 1 013)	( 1 029)
Towary		
Wartość brutto	266 837	314 767
Odpis aktualizujący	( 30 812)	( 28 105)
Zaliczki na dostawy		
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>557 188</b>	<b>590 160</b>

<b>Nota 18.3 - Odpisy aktualizujące wartość zapasów</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>
<b>Wartość odpisu aktualizującego na BO</b>	39 810	43 158	43 158
<i>Utworzenie</i>	5 248		4 555
<i>Rozwiązanie</i>	( 300)	( 898)	( 1 163)
<i>Wykorzystanie</i>	( 4 457)	( 6 240)	( 6 740)
<b>Wartość odpisu aktualizującego na BZ</b>	<b>40 301</b>	<b>36 020</b>	<b>39 810</b>

W okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. nastąpiło utworzenie odpisu aktualizującego wartość zapasów związanego przede wszystkim z realizowanym projektem mieszkaniowym w Łodzi. Wykorzystanie odpisu nastąpiło w związku ze sprzedażą gruntów objętych odpisem.

Zabezpieczeniem wyemitowanych przez Spółkę obligacji oraz zaciągniętych kredytów przez Spółki Grupy są m.in. nieruchomości zaklasyfikowane do zapasów. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy wynosi 245.622 tys. zł, zaś na 31.12.2014 r. wynosiła 266.393 tys. zł.

## 19 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

<b>Nota 19.1 - Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</b>	<b>Stan na 30.09.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Należności od jednostek powiązanych, w tym:	<b>8 901</b>	<b>3 271</b>
- Należności z tytułu dostaw i usług,	8 901	3 267
- Inne		4
Należności od jednostek stowarzyszonych		
Należności od pozostałych jednostek, w tym:	<b>49 360</b>	<b>34 159</b>
- Należności z tytułu dostaw i usług	46 418	32 211
- Inne	2 942	1 948
Należności budżetowe		
<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b>58 261</b>	<b>37 430</b>
Odpis aktualizujący należności	13 623	20 664
<b>Należności brutto</b>	<b>71 884</b>	<b>58 094</b>



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

<b>Nota 19.2 - Zmiana stanu odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności krótkoterminowych</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>
<b>Odpis aktualizujący na dzień 01.01.2015</b>	<b>20 664</b>	21 380	21 380
Utworzenie odpisów	259	4 947	5 607
Rozwiązanie odpisów	( 349)		( 420)
Wykorzystanie odpisów	( 6 950)		( 2 541)
Reklasyfikacja		( 3 362)	( 3 362)
<b>Odpis aktualizujący na dzień 30.09.2015</b>	<b>13 623</b>	<b>22 965</b>	<b>20 664</b>

Wykorzystanie odpisu aktualizującego wynikało w przeważającej części (5.613 tys. zł) z transakcji objęcia akcji Korporacji Budowlanej Dom SA, szerzej opisanego w nocie 2.

Ryzyko dotyczące należności od POL – AQUA Sp. z o.o. (dawniej: PRI Pol-Aqua SA) opisano w nocie 27.

## 20 KAPITAŁ PODSTAWOWY

W okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. nie miało miejsca podwyższenie kapitału zakładowego Polnord SA.

Na dzień 30.09.2015 r. kapitał zakładowy Polnord SA dzieli się na 32.633.027 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2 zł każda.

### *Wartość nominalna akcji*

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

### *Prawa akcjonariuszy*

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

## 21 OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI

<b>Nota 21.1 - Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz obligacje</b>	<b>Stan na 30.09.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>KRÓTKOTERMINOWE</b>		
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu		
Obligacje i bony dłużne	144 705	85 430
Kredyty w rachunku bieżącym		
Krótkoterminowa część kredytów długoterminowych	17 465	17 473
Kredyty odnawialne		
Inne kredyty i pożyczki		
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>162 170</b>	<b>102 903</b>

<b>DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>Stan na 30.09.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu		
Obligacje	191 339	274 254
Kredyty bankowe i pożyczki:	125 149	131 002
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	<b>316 487</b>	<b>405 256</b>

W okresie sprawozdawczym nie miało miejsce naruszenie postanowień umów kredytów i pożyczek.

**Nota 21.2 - Zmiana stanu oprocentowanych kredytów bankowych i pożyczek oraz obligacji**

<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
Bilans otwarcia	508 159	533 110
Zaciągnięcie	93 610	120 095
Splata (kapitał + odsetki)	( 149 788)	(172 552)
Naliczone odsetki	26 676	22 661
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>478 657</b>	<b>503 314</b>

W okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. zawarto nowe umowy kredytowe, jednak na dzień bilansowy nie były one wykorzystane.

**Emisje obligacji w okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r.**

<b>Data Emisji</b>	<b>Data zapadalności</b>	<b>Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]</b>	<b>Agent Emisji</b>
27.01.2015	27.01.2018	10.500	Noble Securities SA
13.02.2015	13.02.2018	34.000	Noble Securities SA
02.07.2015	30.06.2018	50.000	mBank SA
<b>łącznie</b>		<b>94.500</b>	

**Wykup obligacji w okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r.**

<b>Data wykupu</b>	<b>Data zapadalności</b>	<b>Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]</b>	<b>Agent Emisji</b>
04.02.2015*	16.01.2016	5.000	DM Banku BPS SA
16.02.2015*	22.01.2016	26.500	DM Banku BPS SA
05.03.2015*	18.01.2016	20.000	DM Banku BPS SA
19.03.2015*	16.01.2016	5.100	DM Banku BPS SA
26.06.2015	26.06.2015	30.000	mBank SA
26.06.2015	26.06.2015	10.000	mBank SA
26.06.2015	26.06.2015	10.000	mBank SA
28.09.2015	28.09.2015	11.750**	mBank SA
<b>łącznie</b>		<b>118.350</b>	

\*przedterminowy wykup

\*\*z tego obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 890 tys. zł posiadana spółka Polnord SA Finanse Spółka Jawna

**22 REZERWY**

<b>Nota 22.1 - Rezerwy</b>	<b>Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne</b>	<b>Rezerwy na urlopy</b>	<b>Rezerwy na roboty budowlane</b>	<b>Rezerwy na odsetki</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>Rezerwy na sprawy sądowe</b>	<b>Ogółem</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>							
<b>Na dzień 01.01.2015</b>	159	872	2 188	18 910	35 424	167	<b>57 720</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego			1 415	1 945	2 561		<b>5 921</b>
Wykorzystane			( 782)	( 510)	( 1 536)		<b>( 2 828)</b>
Rozwiązanie				( 299)	( 666)		<b>( 965)</b>
Korekta prezentacyjna							
<b>Na dzień 30.09.2015</b>	<b>159</b>	<b>872</b>	<b>2 821</b>	<b>20 046</b>	<b>35 783</b>	<b>167</b>	<b>59 847</b>
Krótkoterminowe			2 821	20 046	35 783	167	58 816
Długoterminowe	159	872					1 031

<b>Nota 22.2 - Rezerwy</b>	<b>Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne</b>	<b>Rezerwy na urlopy</b>	<b>Rezerwy na roboty budowlane</b>	<b>Rezerwy na odsetki</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>Rezerwy na sprawy sądowe</b>	<b>Ogółem</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>							
<b>Na dzień 01.01.2014</b>	153	804	2 507	15 065	41 399	6 495	<b>66 423</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego			1 698		1 285		<b>2 983</b>
Wykorzystane			( 595)		( 1 489)	( 3 354)	<b>( 5 439)</b>
Rozwiązanie					( 486)	( 438)	<b>( 924)</b>
Korekta prezentacyjna				( 289)	1 248	( 959)	
<b>Na dzień 30.09.2014</b>	<b>153</b>	<b>804</b>	<b>3 610</b>	<b>14 776</b>	<b>41 956</b>	<b>1 744</b>	<b>63 043</b>
Krótkoterminowe			3 610	14 776	41 623	1 744	61 753
Długoterminowe	153	804			333		1 290

<b>Nota 22.3 - Rezerwy</b>	<b>Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne</b>	<b>Rezerwy na urlopy</b>	<b>Rezerwy na roboty budowlane</b>	<b>Rezerwy na odsetki</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>Rezerwy na sprawy sądowe</b>	<b>Ogółem</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>							
<b>Na dzień 01.01.2014</b>	153	804	2 507	15 065	41 399	6 495	<b>66 423</b>
Utworzone w ciągu roku obrotowego	6	68	1 698	4 825	1 846		<b>8 443</b>
Wykorzystane			( 2 017)		( 5 580)	( 4 434)	<b>( 12 031)</b>
Rozwiązanie				( 266)		( 438)	<b>( 704)</b>
Korekta prezentacyjna				( 714)	( 2 241)	( 1 457)	<b>( 4 412)</b>
<b>Na dzień 31.12.2014</b>	<b>159</b>	<b>872</b>	<b>2 188</b>	<b>18 910</b>	<b>35 424</b>	<b>167</b>	<b>57 719</b>
Krótkoterminowe			2 188	18 910	35 424	167	56 688
Długoterminowe	159	872					1 031

Główną pozycją rezerw są rezerwy na zobowiązania wraz z odsetkami wobec Agencji Nieruchomości Rolnej ("ANR") z tytułu opłat za prawo wieczystego użytkowania gruntów w Wilanowie (Warszawa). Zawiązana rezerwa dotyczy różnicy między wysokością zmienionej opłaty przez ANR, a opłatą obowiązującą do 2007 roku wraz z odsetkami.

W opinii Grupy wypowiedzenie dotychczasowej obowiązującej opłaty przez ANR było nieskuteczne. Wiarygodne oszacowanie terminu zakończenia sporu nie jest możliwe, gdyż zależy on od daty rozstrzygnięcia przez organa sądowe, na działalność których Grupa nie ma wpływu.

W roku 2014 Grupa dokonała kompleksowego przeglądu dokumentacji sprawy, aktualizując poziom rezerw na kwotę główną oraz z tytułu odsetek. W trzecim kwartale 2015 roku Grupa kontynuowała analizę dokumentacji sprawy.

Stan rezerw na dzień 30.09.2015 roku z tytułu opłaty głównej wynosił 35.783 tys. zł (35.424 tys. zł na 31.12.2014 r.), a odsetek z tytułu zaległości 20.046 tys. zł (18.910 tys. zł na 31.12.2014 r.).

## 23 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA (KRÓTKOTERMINOWE)

<b>Nota 23 - Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)</b>	<b>Stan na 30.09.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>		
Wobec jednostek powiązanych	10 925	8 061
Wobec jednostek pozostałych	27 120	14 726
<b>Razem zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>	<b>38 044</b>	<b>22 787</b>
<b>Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych</b>		
Podatek VAT	5 959	6 928
Podatek dochodowy od osób fizycznych	83	136
Pozostałe	137	240
<b>Razem zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych</b>	<b>6 179</b>	<b>7 305</b>
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe</b>		
Zaliczka na poczet sprzedaży aktywów finansowych		
<b>Razem</b>		
<b>Pozostałe zobowiązania</b>		
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	10	
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
<b>Inne zobowiązania, w tym:</b>	<b>127</b>	<b>7 498</b>
- Zwrot kwot otrzymanych od kontrahentów		4 320
- Reklasyfikacja z rezerw		3 057
- Pozostałe	127	121
<b>Razem pozostałe zobowiązania</b>	<b>137</b>	<b>7 498</b>
<b>Rozliczenia międzyokresowe z tytułu:</b>		
Niewykorzystanych urlopów		
Premii	315	435
Inne, w tym	2 277	3 178
- Na wynagrodzenia		
- Opłata PWU	166	166
- Pozostałe (w tym przyszłe zobowiązania wobec kontrahentów)	2 111	3 012
<b>Razem rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 592</b>	<b>3 613</b>

### Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi są przeprowadzane na warunkach rynkowych.

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

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

## 24 ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

Szczegółowy opis roszczeń zamieszczono w nocie 27.

<b>Nota 24 - Zobowiązania i aktywa warunkowe</b>	<b>Stan na 30.09.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
<b>Zobowiązania warunkowe</b>		
Poręczenie spłaty kredytu*		
<b>Razem zobowiązania warunkowe</b>		
<b>Aktywa warunkowe</b>		
Roszczenia odszkodowawcze	182 227	182 227
Roszczenia deliktowe	123 036	123 036
Pozostałe należności warunkowe	46 400	46 400
<b>Razem aktywa warunkowe</b>	<b>351 663</b>	<b>351 663</b>

\*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.

## 25 ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 30.09.2015 r. w Grupie nie występują zobowiązania inwestycyjne.

## 26 UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA

W okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. Polnord ani żadna spółka zależna nie udzieliły oraz nie otrzymały poręczeń, których wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

Na dzień 30.09.2015 r. Polnord SA nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. Zestawienie czynnych poręczeń na dzień 30.09.2014 r. udzielonych przez Polnord SA, podmiotom innym niż jednostki zależne, prezentuje poniższa tabela:

<b>Nota - 26 Zestawienie czynnych poręczeń na dzień 30.09.2014 udzielonych przez Polnord SA</b>	
<b>Spółka otrzymująca poręczenie</b>	<b>Wysokość poręczeń</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>	
Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o.	581
Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	9 586
(spółka w 50% zależna od Polnord SA)	

## 27 SPRAWY SĄDOWE

Poniżej przedstawiono opis istotnych toczących się postępowań na dzień 30.09.2015r.:

### Opis istotnych toczących się postępowań:

- **Pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji**

Dnia 05.03.2013 r. Polnord SA wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie, XVI Wydział Gospodarczy pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie SA z siedzibą w Warszawie („MPWiK”) o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie.

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

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

W ramach realizacji projektu Miasteczko Wilanów w Warszawie wybudowano infrastrukturę wodnokanalizacyjną, której wartość szacowana jest obecnie, w oparciu o wyceny sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców, na 57,3 mln zł brutto. Pomimo składanych zgodnie z Ustawą wniosków i wezwań, pozwany nie wyraził zgody na odpłatne nabycie wybudowanych urządzeń, które stale wykorzystuje w swojej działalności i z których pobiera stałe pożytki finansowe. Przywołany powyżej art. 49 § 2 k. c. oraz Ustawa nakładają na pozwanego obowiązek odpłatnego nabycia wybudowanej infrastruktury sieci wodnej i kanalizacyjnej.

Zarząd Spółki podkreśla, że powyższy pozew nie obejmuje należnego Spółce wynagrodzenia z tytułu wybudowania kanalizacji deszczowej na terenie Miasteczka Wilanów, ani nie obejmuje należnego Spółce wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowej sieci, które to wynagrodzenie jest należne Spółce niezależnie za każdy rok jej używania przez pozwanego. Powyższe wynagrodzenia będą przedmiotem odrębnego pozwu przygotowywanego obecnie przez Spółkę.

Postępowanie o odpłatne przejęcie części sieci wodnej i kanalizacyjnej, wybudowanej w trakcie prowadzenia inwestycji Miasteczko Wilanów w Warszawie jest w toku. Sąd wyznaczył kolejne terminy rozpraw.

- **Wszczęcie postępowania przeciwko m. st. Warszawa o zapłatę odszkodowania deliktowego**

W dniu 28.06.2013 r. Polnord SA skierował do Sądu w Warszawie sprawę przeciwko m. st. Warszawa („Miasto”) oraz Skarbowi Państwa („Wojewoda Mazowiecki”), w celu dochodzenia odszkodowania za szkodę poniesioną w skutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie. Pierwotna kwota roszczenia wynosiła 140,0 mln zł.

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

Konsekwencją niezgodnych z prawem decyzji Miasta oraz Wojewody Mazowieckiego była konieczność pozyskania przez Polnord środków na finansowanie działalności z innych źródeł, co wiązało się z realną, materialną szkodą. Wobec braku wpływów gotówkowych z tytułu odszkodowań, Spółka zmuszona była finansować działalność inwestycyjną poprzez finansowanie dłużne, a następnie ponosić koszty finansowe związane z obsługą tego finansowania. Ponadto, ze względu na opóźniające się rozstrzygnięcie sporu Spółka sprzedała na rzecz Polskiego Banku Przedsiębiorczości SA wierzytelność wobec Miasta za kwotę istotnie niższą niż należne Spółce odszkodowanie.

Pomimo zawezwania przez Spółkę do próby ugodowej, w dniu 30.07.2013 r. wskutek niezawarcia ugody przez strony, postępowanie zostało zakończone, w związku z czym Spółka w dniu 16.09.2013 r. wniosła pozew, w którym domaga się odszkodowania w wysokości 123,0 mln zł (wyliczone na dzień 30.06.2013 r.) Z uwagi na charakter roszczenia powyższa kwota ulega zwiększeniu o wartość naliczanych odsetek. Zainicjowanie postępowania sądowego, związane jest z dochodzeniem przez Spółkę roszczeń związanych z rażąco i ewidentną zwłoką Miasta w ustalaniu i wypłacie odszkodowań. Spółka jest przekonana o zasadności swoich żądań i zmierza do możliwie szybkiego ich zaspokojenia. Spółka wielokrotnie podejmowała próby porozumienia z Miastem, które jednak nie przyniosły zadowalających rezultatów.

Sprawa odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie jest w toku. Spółka podtrzymuje swoje stanowisko.

- **Złożenie wniosku do m.st. Warszawy w sprawie odszkodowań za działki w Warszawie**

W dniu 28.06.2013 r. Polnord poprzez spółkę celową Surplus Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie (obecnie Polnord Inwestycje Sp. z o.o.) (w 100% zależną od Polnord), złożył do Prezydenta m.st. Warszawy wniosek, na podstawie przepisu art. 98 ust. 1 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o podjęcie rokowań w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za działki położone w Warszawie w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni ok. 10 ha wydzielone pod drogi publiczne („Działki”).

Łączna wysokość odszkodowania oszacowana została na 182,2 mln zł, zgodnie z wyceną przyjętą w operacji szacunkowym sporządzonym przez licencjonowanego rzeczoznawcę.

Działki zostały wydzielone w drodze prawomocnych podziałowych decyzji administracyjnych pod drogi publiczne i w związku z tym ich własność przeszła na m. st. Warszawa („Miasto”) zgodnie z art. 98 ust. 1 u.g.n., co znajduje potwierdzenie w wyrokach: (i) Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21.12.2010 r. oraz (ii) Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 05.06.2012 r. zapadłych w analogicznych sprawach, które znajdują zastosowanie w przedmiotowym stanie faktycznym.

Przed uprawomocnieniem się decyzji podziałowych, użytkowanie wieczyste Działek przysługiwało Polnord, w związku z czym to Polnord, zgodnie z przytoczonymi powyżej wyrokami, jest uprawniony do uzyskania odszkodowania na podstawie przepisu art. 98 ust. 3 u.g.n. (użytkowanie wieczyste jednej działki przysługiwało spółce zależnej od Polnord).

Działki zostały wymienione w przedwstępnej umowie darowizny z dnia 30.09.2008 r. z późniejszymi zmianami oraz umowie darowizny z dnia 18.12.2009 r., tym niemniej, wobec wcześniejszego przejścia z mocy prawa własności na Miasto na zasadzie art. 98 ust. 1 u.g.n. w dniu uprawomocnienia się decyzji podziałowych, umowy te nie mogły odnieść skutków prawnych, gdyż już wcześniej własność działek przysługiwała Miastu z mocy prawa. Taki punkt widzenia wprost wynika ze wskazanych powyżej wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie i Naczelnego Sądu Administracyjnego, zgodnie z którymi własność działki, przechodzi na Miasto z chwilą uprawomocnienia się decyzji podziałowych. Wskazać przy tym należy, iż brak skutków prawnych powyższych umów darowizny, pozostaje bez wpływu na obowiązek odszkodowawczy Miasta zawarty w przepisie art. 98 ust. 3 u.g.n. Surplus Sp. z o.o. SKA jest

uprawniony do wystąpienia z przedmiotowym wnioskiem, gdyż roszczenie o zapłatę odszkodowania zostało wniesione do Surplus Sp. z o.o. SKA przez Polnord oraz PD Development Sp. z o.o. na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 21.12.2012 r. Podwyższenie kapitału Surplus Sp. z o.o. SKA zostało wpisane prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 03.04.2013 r.

W związku z otrzymaniem przez Surplus Sp. z o.o. SKA pisma z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, w którym odmówiono podjęcia rokowań na podstawie wniosku Surplus Sp. z o.o. SKA z dnia 28.06.2013 roku, w dniu 19.09.2013 r. Surplus Sp. z o.o. SKA wniósł do Prezydenta m.st. Warszawy Wniosek o wydanie decyzji o przyznaniu odszkodowania z tytułu wygaśnięcia praw użytkowania wieczystego.

W dniu 31.12.2013 roku Surplus Sp. z o.o. SKA sprzedał powyższą wierzytelność wobec Miasta do spółki 10 H Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (zależnej w 100% od Polnord SA), która to spółka przystąpiła do postępowania zainicjowanego przez Surplus Sp. z o.o. SKA.

Polnord złożył zażalenie na przewlekłe prowadzenie postępowania i niezafatwianie sprawy w terminie. W dniu 09.09.2014 r. Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzje odmawiające przyznania odszkodowania za wygasłe prawo użytkowania wieczystego gruntów. Decyzje te zostały utrzymane w mocy, po rozpatrzeniu odwołań Spółki, przez Wojewodę Mazowieckiego. W dniu 03.08.2015 r. Polnord SA połączył się ze spółką 10 H Sp. z o.o.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokami z dnia: 09.10.2015 r. oraz 16.10.2015 r. uchylił wszystkie wydane w sprawie negatywne decyzje Prezydenta m.st. Warszawa oraz Wojewody Mazowieckiego. Sąd uznał, iż odmowa wypłaty odszkodowania nie była zasadna, gdyż odszkodowanie to w rzeczywistości należy się Polnord SA. Wyroki nie są prawomocne, przysługują od nich skargi kasacyjne do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

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

W dniu 25.04.2012 r. Spółka złożyła pozew przeciwko MPWiK w m.st. Warszawie o zapłatę kwoty 11,8 mln zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów. Pozew dotyczy jednego z wielu roszczeń związanych z wybudowaniem urządzeń wodno-kanalizacyjnych (wodociągi, kanalizacja ściekowa, kanalizacja deszczowa), które powinny być przejęte na własność przez MPWiK.

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

Postanowieniem z dnia 16.06.2015 roku Sąd powołał biegłego sądowego z zakresu budownictwa i kosztorysowania inwestycji oraz ekonomiki przedsiębiorstw, zgodnie z wnioskiem Polnord SA.

- **Opis sporu pomiędzy Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. a POL – AQUA Sp. z o.o. (dawniej: PRI Pol-Aqua SA)**

Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. w Gdyni (dawniej: Polnord Warszawa Wilanów III Sp. z o.o.) („Wynajmujący”) zawarł w dniu 27.12.2010 r. ze spółką POL – AQUA Sp. z o.o. (dawniej: PRI POL – AQUA SA) („Najemca”) umowę najmu („Umowa Najmu”) całego budynku biurowego oznaczonego symbolem B1 o pow. najmu 7.277 m<sup>2</sup> w kompleksie Wilanów Office Park w Warszawie, przy ul. Branickiego 15 w Warszawie („Budynek”). Umowa Najmu została zawarta na okres 10 lat. Przed upływem tego terminu, strony przewidziały jedynie możliwość rozwiązania Umowy Najmu za zgodnym porozumieniem stron.

W 2013 roku Najemca zaczął zgłaszać zastrzeżenia do Budynku w zakresie niespełniania założonych kryteriów, z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej od strony wejścia północnego (od ul. Branickiego). W dniu 14.07.2013 r. Najemca opuścił Budynek, zaś w dniu 31.10.2013 r. Najemca sformułował pozew o ustalenie nieistnienia stosunku najmu w oparciu o art. 189 k.p.c.



Wynajmujący uznaje Oświadczenie Najemcy za nieskuteczne z następujących względów:

- umowa została zawarta na okres 10 lat i to między dwoma profesjonalnymi podmiotami, a w tego typu przypadkach prawo nie pozwala na jednostronne zakończenie stosunku najmu,
- Najemca twierdzi, iż po stronie Wynajmującego lub po stronie Polnord SA istniał obowiązek wybudowania asfaltowej drogi w ulicy Branickiego przylegającej do Budynku od północy, jednakże umowa nie wspomina o takim obowiązku, co więcej stroną Umowy Najmu jest wyłącznie spółka Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o. a nie Polnord SA, w chwili zawierania Umowy Najmu, Polnord SA nie był już użytkownikiem wieczystym przedmiotowej działki nr 2/53 przeznaczonej pod drogę publiczną, gdyż prawo użytkowania wieczystego tej działki wygasło wcześniej, a jej własność przeszła na m.st. Warszawa, zaś w tej sytuacji decyzja o budowie drogi należała wyłącznie do Gminy Warszawa,
- Najemca w chwili zawierania Umowy Najmu był w pełni świadomy, iż do Budynku od strony północnej nie prowadzi droga asfaltowa, a mimo to zdecydował się na zawarcie Umowy Najmu, wobec czego zgodnie z art. 694 § 3 k.c. Najemca nie może twierdzić, iż brak tej drogi jest wadą Budynku, o której nie wiedział.

Wszystkie wyżej wskazane okoliczności pozwalają twierdzić, iż Oświadczenie Najemcy było nieskuteczne, a Umowa Najmu trwa nadal, co z kolei jest związane z obowiązkiem comiesięcznego regulowania przez Najemcę czynszów najmu.

W chwili obecnej toczy się jedno postępowanie przed Sądem Okręgowym w Warszawie XVI Wydziałem Cywilnym dotyczące przedmiotowej sprawy, obejmujące żądania:

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

Na dzień 30.09.2015 r. wartość należności Wynajmującego od Najemcy wyniosła 21.286 tys. zł.

- **Spór z ANR o zapłatę podwyższonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego**

Spółki z Grupy są stroną pozwaną w sporach sądowych z powództwa Skarbu Państwa, na rzecz którego działa ANR, związanych z umowami o oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na terenie warszawskiego Wilanowa. Spory te powstały na skutek wypowiedzenia przez ANR w 2007 r. umów użytkowania wieczystego w zakresie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W opinii Grupy wypowiedzenie dokonane przez ANR było nieskuteczne. Grupa utworzyła jednak rezerwy na zobowiązania związane z tymi sporami, w wysokości odpowiadającej różnicy między wysokością zmienionej opłaty rocznej a opłatą obowiązującą do 2007 r. wraz z odsetkami. Na 30.09.2015 r. utworzone były rezerwy w wysokości 35.783 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 20.046 tys. zł.

## **28 INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH**

### **28.1. WARUNKI TRANSAKЦИИ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

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

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

<b>Nota 28.1.1 - Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za okres 01.01.2015-30.09.2015 r.</b>	<b>Podmioty stowarzyszone</b>	<b>Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem</b>	<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>	<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>					
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>					
Przychody ze sprzedaży	64	3 044		34	3 142
Pozostałe przychody operacyjne	234				234
Przychody finansowe		2 419		225	2 644
Koszty działalności operacyjnej		( 7)		( 341)	( 348)
Pozostałe koszty operacyjne					
Koszty finansowe					
<b>RAZEM</b>	<b>298</b>	<b>5 456</b>		<b>( 82)</b>	<b>5 672</b>

<b>Nota 28.1.2 - Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za okres 01.01.2014-30.09.2014 r.</b>	<b>Podmioty stowarzyszone</b>	<b>Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem</b>	<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>	<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>					
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>					
Przychody ze sprzedaży	41	630		41	712
Pozostałe przychody operacyjne	26	8			34
Przychody finansowe		2 653		353	3 006
Koszty działalności operacyjnej	( 112)			( 331)	( 443)
Pozostałe koszty operacyjne					
Koszty finansowe	( 11)				( 11)
<b>RAZEM</b>	<b>( 56)</b>	<b>3 292</b>		<b>62</b>	<b>3 298</b>

<b>Nota 28.1.3 - Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązаныmi na dzień 30.09.2015</b>	<b>Podmioty stowarzyszone</b>	<b>Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem</b>	<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>	<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>					
<b>AKTYWA</b>					
Należności z tytułu dostaw i usług	7 986	625		290	8 901
Pozostałe należności finansowe					
Pożyczki udzielone		67 213			67 213
Nabyte obligacje					
Pozostałe aktywa krótkoterminowe					
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>7 986</b>	<b>67 839</b>		<b>290</b>	<b>76 115</b>
<b>PASYWA</b>					
Wyemitowane obligacje					
Otrzymane pożyczki					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10 925				10 925
Pozostałe zobowiązania finansowe					
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>10 925</b>				<b>10 925</b>

<b>Nota 28.1.4 - Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2014</b>	<b>Podmioty stowarzyszone</b>	<b>Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem</b>	<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>	<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>					
<b>AKTYWA</b>					
Należności z tytułu dostaw i usług		3 267			3 267
Pozostałe należności finansowe					
Pożyczki udzielone		63 704		7 705	71 409
Nabyte obligacje					
Pozostałe aktywa krótkoterminowe					
<b>RAZEM AKTYWA</b>		<b>66 971</b>		<b>7 705</b>	<b>74 676</b>
<b>PASYWA</b>					
Wyemitowane obligacje					
Otrzymane pożyczki					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 061				8 061
Pozostałe zobowiązania finansowe					
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>8 061</b>				<b>8 061</b>

## 28.2. POZOSTAŁE PODMIOTY POWIĄZANE

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

## 28.3. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

W okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. oraz w okresie od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 r. nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu Polnord SA.

## 28.4. INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

W okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. oraz w okresie od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 r. w Grupie nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu Polnord SA.

## 28.5. WYNAGRODZENIE WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ GRUPY

<b>Nota 28.5 - Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	2 553	2 438
Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne		
Świadczenia po okresie zatrudnienia		
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy		
Płatności na bazie akcji własnych		
Inne - umowy opcji, o świadczenia dodatkowe	13	14
<b>Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej</b>	<b>2 566</b>	<b>2 452</b>
Zarząd Polnord SA	2 566	2 452
Rada Nadzorcza Polnord SA	263	208
<b>Razem</b>	<b>2 829</b>	<b>2 660</b>

## 29 INSTRUMENTY FINANSOWE

## 29.1. WARTOŚĆ BILANSOWA KATEGORII I KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

<b>Nota 29.1.1 - Klasy instrumentów finansowych na 30.09.2015</b>	<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</b>	<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS</b>	<b>Pożyczki i należności</b>	<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS</b>	<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>	<b>Poza MSR 39</b>	<b>Ogółem</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>							
Udzielone pożyczki - długoterminowe			6 629				6 629
Należności długoterminowe			118 996				118 996
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			58 261				58 261
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			63 423				63 423
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			81 775				81 775
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>			<b>329 084</b>				<b>329 084</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					316 487		316 487
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					38 182		38 182
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					17 465		17 465
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					144 705		144 705
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>					<b>516 839</b>		<b>516 839</b>

<b>Nota 29.1.2 - Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2014</b>	<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</b>	<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS</b>	<b>Pożyczki i należności</b>	<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS</b>	<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>	<b>Poza MSR 39</b>	<b>Ogółem</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>							
Udzielone pożyczki - długoterminowe			519				519
Należności długoterminowe			107 703				107 703
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			35 482			1 948	37 430
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			74 821				74 821
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			80 400				80 400
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>			<b>298 925</b>			<b>1 948</b>	<b>300 873</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					405 256		405 256
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					30 286		30 286
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					17 473		17 473
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					85 430		85 430
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>					<b>538 445</b>		<b>538 445</b>

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Grupa nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 30.09.2015 roku oraz na dzień 31.12.2014 roku nie odbiegała istotnie od wartości prezentowanych w sprawozdaniach finansowych za poszczególne okresy z następujących powodów:

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

Grupa nie ujawnia również wartości godziwej dla udziałów i akcji w spółkach nienotowanych na aktywnych rynkach, zaklasyfikowanych w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży oraz aktywów wyłączonych z zakresu MSR 39. Grupa nie jest w stanie wiarygodnie ustalić wartości godziwej posiadanych udziałów i akcji w spółkach nienotowanych na aktywnych rynkach. Na dzień bilansowy udziały i akcje w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

### 29.2. Hierarchia wartości godziwej

Hierarchię wartości godziwej tworzą następujące poziomy:

- ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1/ metoda 1),
- dane wejściowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni (tj. jako ceny) lub pośrednio (tj. bazujące na cenach) (Poziom 2/ metoda 2) oraz
- dane wejściowe do wyceny składnika aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne) (Poziom 3/metoda 3).

Poziomy hierarchii wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej na dzień 30.09.2015 r. oraz 31.12.2014 r. prezentuje poniższa tabela.

Nota 29.2 - Klasy instrumentów finansowych	Stan na 30.09.2015			Stan na 31.12.2014		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
<b>Aktywa</b>						
Udziały i akcje			34			34

W okresach sprawozdawczych nie miały miejsca przeniesienia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej.

## 30 STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Zatrudnienie w Polnord oraz spółkach 100% zależnych kształtowało się następująco:

Nota 30 - Struktura zatrudnienia	Stan na 30.09.2015	Stan na 31.12.2014
Zarząd Jednostki	2	2
Pion Finansowo-Administracyjny	51	49
Pion Deweloperski	11	14
<b>Razem</b>	<b>64</b>	<b>65</b>

## 31 WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Wynagrodzenie audytora zostało szerzej opisane w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2015 roku.

## 32 ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące wydarzenia:

- W dniu 12.10.2015 r. Spółka dokonała całkowitej, przedterminowej spłaty zobowiązań kredytowych w wysokości 33,1 mln zł, wynikających z umowy kredytowej zawartej z Getin Noble Bank S.A. w dniu 03.04.2014 r.,
- W dniu 19.10.2015 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu, w celu umorzenia, wszystkich tj. 240.000 szt. obligacji serii F Polnord o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 24 mln zł. Przedmiotowe obligacje zostały wyemitowane w dniu 24.10.2012 r., z terminem zapadalności w dniu 24.10.2015 r.
- W dniu 26.10.2015 r. została wyemitowana i wydana trzecia (ostatnia) transza warrantów subskrypcyjnych serii C w łącznej liczbie 110.066 w ramach Programu Opcji Menedżerskich („Program OM”). Program OM skierowany jest do Zarządu Spółki oraz kluczowych, dla realizacji strategii Spółki, pracowników i współpracowników Polnord („Osoby Uprawnione”). Program OM przewidywał nieodpłatną emisję nie więcej niż 350.000 warrantów subskrypcyjnych emitowanych w trzech transzach („Warranty”). W dniu 26.10.2015 r. Osoby Uprawnione, złożyły oświadczenia o przystąpieniu do Programu OM, uzyskując tym samym prawo do objęcia Warrantów serii C w łącznej ilości 110.066 sztuk. W związku z powyższym w dniu 26.10.2015 r. trzecia (ostatnia) transza Warrantów serii C w liczbie 110.066 sztuk została wyemitowana i wydana Osobom Uprawnionym, z tego Członkowie Zarządu Spółki otrzymali łącznie 83.466 sztuk. Spółka przypomina, iż pierwsza transza Warrantów w liczbie 116.667 sztuk serii A została wyemitowana i wydana w dniu 20.12.2013 r., zaś druga transza Warrantów w liczbie 110.067 sztuk serii B została wyemitowana i wydana w dniu 09.12.2014 r. W ramach emisji Warrantów serii A i serii B, Członkowie Zarządu Spółki otrzymali łącznie 166.534 sztuk. W wyniku realizacji Programu OM zostało wyemitowanych i wydanych łącznie 336.800 Warrantów serii A, B i C. Każdy Warrant uprawnia do objęcia jednej akcji serii S. Dla wszystkich Warrantów, cena emisyjna akcji serii S wynosi 9,00 zł. Prawo do objęcia akcji serii S, Osoba Uprawniona może wykonać nie później niż do dnia 31.12.2016 r.
- W dniu 29.10.2015 r. Spółka zawarła z SGB Bank SA z siedzibą w Poznaniu („Bank”) umowę o organizację i obsługę emisji obligacji („Umowa”). W Umowie, Bank zobowiązał się nabyć na własny rachunek wszystkie obligacje emitowane w ramach Umowy, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 60,0 mln zł („Obligacje”). Środki pochodzące z emisji Obligacji zostaną w całości przeznaczone na przedterminowy wykup obligacji wyemitowanych w dniu 20.08.2012 r. o łącznej wartości nominalnej 60 mln zł, o których Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 29/2012 w dniu 21.08.2012 r. Obligacje będą obligacjami zabezpieczonymi, z terminem wykupu przypadającym 4 lata od daty emisji. Przedmiotowa emisja nie będzie miała charakteru emisji publicznej.
- W wyniku zawarcia umowy w dniu 10.11.2015 r. pomiędzy spółką Polnord Warszawa Ząbki - Neptun Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni (spółką w 100% zależną od Polnord) a Korporacją Budowlaną Dom Sp. z o.o. („KB Dom”), suma wartości umów zawartych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Polnord SA a KB Dom, wyniosła łącznie 112,7 mln zł i przekroczyła wartość 10% kapitałów własnych Polnord. Przedmiotem umów jest świadczenie przez KB Dom usług w zakresie realizacji projektów mieszkaniowych oraz obiektów hotelowych zlokalizowanych na terenie Warszawy i w okolicach Gdańska. Umowa o największej wartości została zawarta w dniu 10.11.2015 r. pomiędzy Polnord Warszawa Ząbki - Neptun Sp. z o.o. a KB Dom na realizację przez KB Dom, w charakterze inwestora zastępczego, projektu mieszkaniowego zlokalizowanego w Ząbkach koło Warszawy („Projekt”). W ramach Projektu wybudowanych zostanie 5 wielorodzinnych budynków mieszkalnych obejmujących łącznie 203 lokale mieszkalne oraz 12 lokali usługowych wraz z podziemną halą garażową. Z tytułu realizacji umowy, KB Dom otrzyma wynagrodzenie szacowane przez strony na kwotę 38,2 mln zł netto.

## VII SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD SA

W związku z połączeniem Polnord SA z Polnord Marketing Sp. z o.o. oraz 10H Sp. z o.o. poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą Polnord SA (połączenie przez przejęcie), skrócone jednostkowe śródroczne sprawozdanie finansowe zawiera dane porównywalne tzw. „dane połączone” określone w taki sposób jakby połączenie miało miejsce na początek poprzedniego roku obrotowego. Połączenie spółek nastąpiło z dniem 03.08.2015 r. metodą łączenia udziałów. Udział Polnord SA w kapitale wchłoniętych spółek wyniósł 100%.

### 1 SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Za okres od dnia 01.01.2015 r. do dnia 30.09.2015 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015	Za okres od 01.07.2015 do 30.09.2015	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014 dane przekształcone	Za okres od 01.07.2014 do 30.09.2014 dane przekształcone
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	10.1	<b>36 994</b>	<b>15 472</b>	<b>28 266</b>	<b>12 428</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		3 835	3 535	2 261	
od jednostek powiązanych					
Przychody ze sprzedaży usług		32 888	11 864	25 633	12 336
od jednostek powiązanych		32 190	11 653	25 194	12 181
Przychody z wynajmu		273	74	372	92
od jednostek powiązanych		171	40	106	22
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	10.2	<b>( 3 615)</b>	<b>( 3 509)</b>	<b>( 2 263)</b>	
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>33 379</b>	<b>11 963</b>	<b>26 004</b>	<b>12 428</b>
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	10.3	( 440)			( 11 068)
Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych				11 068	11 068
Koszty sprzedaży		( 5 433)	( 1 958)	( 5 077)	( 1 927)
Koszty ogólnego zarządu		( 15 766)	( 5 312)	( 15 566)	( 4 773)
Pozostałe przychody operacyjne	10.4	143	125	474	1
Pozostałe koszty operacyjne	10.5	( 4 423)	( 2 066)	( 3 192)	( 593)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>7 460</b>	<b>2 752</b>	<b>13 712</b>	<b>5 136</b>
Przychody finansowe	10.6	25 045	5 836	18 706	6 639
Koszty finansowe	10.7	( 30 735)	( 6 830)	( 24 123)	( 8 792)
Zysk (strata) ze zbycia jednostki zależnej					
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>1 769</b>	<b>1 758</b>	<b>8 295</b>	<b>2 983</b>
Podatek dochodowy	11	2 217	( 113)	( 355)	( 470)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>3 986</b>	<b>1 645</b>	<b>7 940</b>	<b>2 513</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		( 143)	( 241)	( 859)	696
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>3 843</b>	<b>1 405</b>	<b>7 081</b>	<b>3 208</b>

## 2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za okres od dnia 01.01.2015 r. do dnia 30.09.2015 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015	Za okres od 01.07.2015 do 30.09.2015	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014 <i>dane przekształcone</i>	Za okres od 01.07.2014 do 30.09.2014 <i>dane przekształcone</i>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>3 843</b>	<b>1 405</b>	<b>7 081</b>	<b>3 208</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>				
<b>Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b>	<b>203</b>	<b>( 1 017)</b>	<b>( 1 170)</b>	
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	3 250	( 1 017)	( 1 445)	
Różnice kursowe z przeliczenia				
Pozostałe				
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów	( 3 047)		275	
<b>Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b>				
Przeszacowania zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych				
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>4 046</b>	<b>388</b>	<b>5 911</b>	<b>3 208</b>



### 3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 30.09.2015 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 30.09.2015	Stan na 31.12.2014 <i>dane przekształcone</i>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>1 435 106</b>	<b>1 454 553</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		2 644	1 589
Nieruchomości inwestycyjne	13	555 731	569 971
Aktywa niematerialne		333	495
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	14	485 727	489 467
Pożyczki udzielone	15	241 876	250 438
Należności długoterminowe		118 996	118 142
Pozostałe aktywa finansowe		9 922	3 744
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		19 878	20 707
<b>Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>446 856</b>	<b>455 711</b>
Zapasy	16	216 351	214 873
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		64 709	66 928
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		415	343
Należności z tytułu podatku dochodowego		1	421
Rozliczenia międzyokresowe		1 673	418
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		39 393	50 397
Pożyczki udzielone	15	124 315	122 331
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		9 200	9 200
<b>Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>456 056</b>	<b>464 911</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>1 891 163</b>	<b>1 919 464</b>

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 30.09.2015	Stan na 31.12.2014 <i>dane przekształcone</i>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>		<b>1 004 329</b>	<b>1 000 282</b>
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		216 010	196 939
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		( 336 669)	( 321 645)
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>599 088</b>	<b>681 980</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki		214 339	297 254
Rezerwy		1 031	1 031
Pozostałe zobowiązania		383 717	383 695
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Rozliczenia międzyokresowe			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)</b>		<b>287 746</b>	<b>237 202</b>
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek		10 046	12 058
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		74 962	81 765
Krótkoterminowe kredyty odnawialne			
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki		144 704	85 430
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, cel, ubezpieczeń i innych		1 980	5 205
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego			
Pozostałe zobowiązania finansowe			
Rozliczenia międzyokresowe		1 950	931
Otrzymane zaliczki		15	1 634
Rezerwy		54 088	50 178
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>287 746</b>	<b>237 202</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>886 834</b>	<b>919 182</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>1 891 163</b>	<b>1 919 464</b>

#### 4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za okres od dnia 01.01.2015 r. do dnia 30.09.2015 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014 <i>dane przekształcone</i>	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014 <i>dane opublikowane</i>
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)</b>	<b>1 626</b>	<b>7 436</b>	<b>( 35 444)</b>
<b>Korekty o pozycje:</b>	<b>( 16 492)</b>	<b>( 4 637)</b>	<b>38 346</b>
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności			
Amortyzacja	515	542	539
Odsetki i dywidendy, netto	23 371	21 557	21 778
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	( 19 218)	( 30 440)	10 441
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	( 13 887)	10 229	12 722
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	( 1 478)	1 893	1 893
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	( 11 623)	( 4 314)	( 4 926)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 722	108	112
Zmiana stanu rezerw	3 910	( 3 792)	( 3 792)
Podatek dochodowy zapłacony			( 421)
Pozostałe	196	( 421)	
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>( 14 866)</b>	<b>2 799</b>	<b>2 902</b>
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy</b>	<b>90 694</b>	<b>144 387</b>	<b>62 197</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	2	247	247
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	16 793	37 246	37 246
Sprzedaż aktywów finansowych			
Dywidendy otrzymane			
Odsetki otrzymane	5 829	21 861	4 459
Spłata udzielonych pożyczek	68 070	85 034	20 245
Wykup obligacji obcych			
<b>Wydatki</b>	<b>( 39 399)</b>	<b>( 122 424)</b>	<b>( 49 168)</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	( 1 370)	( 405)	( 405)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		( 8 296)	( 8 296)
Nabycie aktywów finansowych	( 2 249)	( 23 115)	( 20 067)
Udzielenie pożyczek	( 35 780)	( 90 608)	( 20 400)
Pozostałe			
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>51 295</b>	<b>21 963</b>	<b>13 029</b>
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>Wpływy</b>	<b>94 500</b>	<b>140 295</b>	<b>168 685</b>
Wpływy z tytułu emisji akcji			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów		57 200	85 590
Wpływy z tytułu emisji obligacji	94 500	83 095	83 095
Pozostałe			
<b>Wydatki</b>	<b>( 141 933)</b>	<b>( 138 088)</b>	<b>( 158 171)</b>
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		( 46)	( 46)
Spłata pożyczek/kredytów	( 2 000)	( 68 093)	( 85 967)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej			
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym			
Odsetki zapłacone	( 22 473)	( 17 866)	( 17 892)
Wykup obligacji	( 117 460)	( 52 082)	( 54 266)
Pozostałe			
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>( 47 433)</b>	<b>2 207</b>	<b>10 514</b>
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>( 11 004)</b>	<b>26 969</b>	<b>26 445</b>
Różnice kursowe netto			
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>50 397</b>	<b>22 726</b>	<b>22 528</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym</b>	<b>39 393</b>	<b>49 695</b>	<b>48 973</b>
O ograniczonej możliwości dysponowania	44	55	55

## 5 ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres od dnia 01.01.2015 r. do dnia 30.09.2015 r.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				Razem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)	
<b>Na dzień 01.01.2014</b>	<b>65 266</b>	<b>1 059 721</b>	<b>186 394</b>	<b>( 323 255)</b>	<b>988 126</b>
Wynik roku				7 081	7 081
Inne całkowite dochody			( 1 170)		( 1 170)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>( 1 170)</b>	<b>7 081</b>	<b>5 911</b>
Emisja akcji					
Zyski zatrzymane					
Koszty emisji akcji					
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			14 910	( 14 910)	
Opcje menedżerskie					
<b>Na dzień 30.09.2014</b>	<b>65 266</b>	<b>1 059 721</b>	<b>200 134</b>	<b>( 331 084)</b>	<b>994 037</b>
<b>Na dzień 01.01.2015</b>	<b>65 266</b>	<b>1 059 721</b>	<b>196 939</b>	<b>( 321 644)</b>	<b>1 000 282</b>
Wynik roku				3 843	3 843
Inne całkowite dochody			203		203
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>203</b>	<b>3 843</b>	<b>4 046</b>
Emisja akcji					
Zyski zatrzymane					
Koszty emisji akcji					
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			18 868	( 18 868)	
Opcje menedżerskie					
<b>Na dzień 30.09.2015</b>	<b>65 266</b>	<b>1 059 721</b>	<b>216 010</b>	<b>( 336 667)</b>	<b>1 004 329</b>

## 6 SKRÓCONA INFORMACJA DODATKOWA

W skróconej informacji dodatkowej do Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółka zaprezentowała jedynie te noty, które są istotne dla właściwej oceny sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Spółki, a nie zostały zamieszczone w Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Noty 16, 21.3, 21.4 oraz 22 zamieszczone w Skróconej informacji dodatkowej do Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczą także niniejszego sprawozdania.

## 7 PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów dostępnych do sprzedaży, dla których możliwe jest ustalenie wiarygodnej wartości godziwej.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych polskich, o ile nie zaznaczono inaczej.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym na dzień

zatwierdzenia niniejszego Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

Niniejsze Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym zgodnie z MSSF za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014 r.

## 8 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Niniejsze Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 Śródroczna sprawozdawczość Finansowa („MSR 34”) zatwierdzonym przez Unię Europejską.

### 8.1. ZMIANY WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN MSSF

Zastosowane w niniejszym Skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym główne zasady rachunkowości są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok 2014, z wyjątkiem poniższych zmian do istniejących standardów oraz nowej interpretacji.

#### *Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2015*

Następujące standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w roku 2015:

- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013) „ – dokonane** zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 18.12.2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2015 lub po tej dacie),
- **Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty”** - zatwierdzona w UE w dniu 13.06.2014 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 17.06.2014 roku lub po tej dacie).

W/w interpretacja i zmiany do istniejących standardów nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Spółki.

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

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

- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)” – dokonane** zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 17.12.2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.02.2015 lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze** - zatwierdzone w UE w dniu 17.12.2014 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.02.2015 roku lub po tej dacie).

## 8.2. STANDARDY NIEOBOWIĄZUJĄCE (NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE)

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień 31.08.2015 r. nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2018 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2017 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”** – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne”** – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo”** – Rolnictwo: uprawy roślinne (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”** – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 01.01.2016 roku lub po tej dacie).

Według szacunków Spółki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy za wyjątkiem wpływu zmian do MSSF 9 i MSSF 15, które ze względu na datę wejścia do stosowania, odpowiednio począwszy od okresów rozpoczynających się po 01.01.2018 i 01.01.2017 roku nie zostały jeszcze przez Spółkę przeanalizowane.

## 9 ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

### 9.1. WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym dnia 30.09.2015 roku nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunkowych oraz metodologii dokonywania szacunków, które miałyby wpływ na okres bieżący lub na okresy przyszłe, śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

W stosunku do 31.12.2014 r. Spółka nie zmieniała w sposób istotny osądów i szacunków.

### 9.2. UJĘCIE AKTYWÓW PRZEKAZANYCH DO SPÓŁKI ZALEŻNEJ ORAZ PRZEKSZTAŁCENIE DANYCH PORÓWNYWALNYCH

W roku 2014 Spółka dokonała kompleksowej analizy regulacji zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (dalej „MSSF”) pod kątem ujmowania przychodów finansowych generowanych w roku obrotowym przez spółkę Polnord SA Finanse SJ w jednostkowym sprawozdaniu Polnord SA.

Aby określić, czy jednostka powinna zatrzymać aktywa w bilansie, przeprowadzono analizę stopnia przeniesienia i zatrzymania korzyści i ryzyk związanych z danymi aktywami finansowymi (pożyczkami udzielonymi) wniesionymi aportem przez Polnord SA do Polnord SA Finanse SJ (dawniej Surplus Sp. z o.o. Domitus S.J, dalej zwane SPV) zgodnie z warunkami określonymi w MSR 39.

Standard ten wskazuje, że „jednostka wyłącza składnik aktywów finansowych z bilansu wtedy i tylko wtedy, gdy:

(a) wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub

(b) przenosi składnik aktywów finansowych zgodnie z paragrafami 18 i 19, a przeniesienie spełnia warunki wyłączenia z bilansu zgodnie z paragrafem 20.” (MSR 39.17)

W analizowanym przypadku umowne prawa do przepływów pieniężnych nie wygasają (pożyczki nadal muszą być spłacane przez pożyczkobiorców), dlatego dokonano analizy warunków przeniesienia aktywa, które następują, ponieważ spełnione jest kryterium z MSR 39.18 „Jednostka przenosi składnik aktywów finansowych wtedy i tylko wtedy, gdy(...) przenosi umowne prawa do otrzymania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych (...)”.

Aby określić, czy jednostka powinna zatrzymać aktywa w bilansie, Spółka dokonała analizy stopnia przeniesienia i zatrzymania korzyści i ryzyk związanych z danymi aktywami zgodnie z warunkami w MSR 39.20, który przelizowano szczegółowo poniżej:

Przenosząc składnik aktywów finansowych (zob. paragraf 18) jednostka ocenia, w jakim stopniu zachowuje ryzyko i korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych:

(a) jeśli jednostka przenosi zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych, to wyłącza składnik aktywów finansowych z bilansu i ujmuje oddzielnie jako aktywa lub zobowiązania wszelkie prawa i obowiązki powstałe lub zachowane w wyniku przeniesienia,

- Na podstawie powyższego nie można uznać, że Polnord SA przeniósł zasadniczo całe ryzyko i korzyści, ponieważ w dalszym ciągu spłaty pożyczek – mimo, iż za pośrednictwem SPV – mają docelowo finansować spłatę zobowiązań finansowych Polnord SA. W przypadku braku spłaty pożyczek przez pożyczkobiorcę, Polnord SA będzie miał zmniejszone możliwości spłaty obligacji. Polnord SA zachowuje więc zarówno (w pewnej części) korzyści i ryzyka.
- Warunek z MSR 39.21 „Jednostka zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania składnika aktywów finansowych, jeśli jej narażenie na zmiany wartości bieżącej przyszłych przepływów

pieniężnych netto nie zmienia się istotnie w wyniku przeniesienia (np. ponieważ jednostka sprzedała składnik aktywów pieniężnych podlegający umowie odkupu za ustaloną cenę lub cenę sprzedaży powiększoną o marżę pożyczkodawcy).” nie jest w ocenie Zarządu Spółki spełniony.

*(b) jeśli jednostka zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych, to w dalszym ciągu ujmuje składnik aktywów finansowych,*

- Nie można uznać, że Polnord SA zachował zasadniczo całe ryzyko i korzyści. W przypadku, gdy SPV nie wygeneruje dodatniego wyniku finansowego i nie będzie miała wystarczających środków pieniężnych, Polnord SA nie będzie m.in. miał możliwości wypłaty środków z SPV (w postaci wypłat z zysku lub zaliczek na poczet wypłat z zysku lub pożyczek udzielonych przez SPV do Polnord SA), zmianie ulegnie też harmonogram płatności (wypłaty środków z SPV nie będą w tych samych kwotach i terminach, co przepływy z pożyczek).

*(c) jeśli jednostka nie przenosi ani nie zachowuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów finansowych, to ustala, czy zachowała kontrolę nad składnikiem aktywów finansowych. W tym przypadku:*

- W ocenie Zarządu Polnord SA ani nie zachowała ani nie przekazała zasadniczo całego ryzyka i korzyści, dlatego też należy dokonać analizy kontroli. MSR 39.23. wskazuje, że „zachowanie przez jednostkę kontroli (zob. paragraf 20 c)) nad przeniesionym składnikiem aktywów zależy od tego, czy strona przyjmująca ma zdolność sprzedania go. Jeśli przyjmujący praktycznie ma możliwość sprzedaży składnika aktywów w całości na rzecz niepowiązanej strony trzeciej i może skorzystać z tej możliwości jednostronnie, bez konieczności nakładania dodatkowych ograniczeń na przeniesienie, to jednostka nie zachowuje kontroli. W pozostałych przypadkach jednostka zachowuje kontrolę.

W świetle powyższego konieczna jest ocena (nie)zależności SPV od Polnord SA. Mając na uwadze, że:

- Polnord SA posiada 99% udziałów w SPV
- Zarządy Polnord SA i SPV pokrywają się osobowo w 66%
- Intencją Polnord SA jest regulowanie zobowiązań z tytułu obligacji środkami uzyskiwanymi z kwot spłacanych z tytułu pożyczek do SPV (intencja ta nie jest natomiast potwierdzona formalnie w planie finansowym),

możliwe jest uznanie, że SPV nie ma możliwości niezależnego, jednostronnego zbycia pożyczek (uzyskanych od Polnord SA) do niepowiązanej strony trzeciej. W takim przypadku, Polnord SA zachowuje kontrolę, a co za tym idzie – zgodnie z MSR 39.20 – w dalszym ciągu ujmuje składnik aktywów finansowych w stopniu w jakim utrzymuje zaangażowanie w składnik aktywów finansowych (zob. paragraf 30).

Na podstawie przeprowadzonej analizy oraz interpretacji MSR39, Spółka uznała że Polnord SA Finanse SJ nie ma możliwości niezależnego, jednostronnego zbycia pożyczek (uzyskanych od Polnord SA) do niepowiązanej strony trzeciej. W takim przypadku, Polnord SA zachowuje kontrolę, a co za tym idzie – zgodnie z MSR 39.20 – w dalszym ciągu ujmuje składnik aktywów finansowych w stopniu w jakim utrzymuje zaangażowanie w składnik aktywów finansowych (zob. paragraf 30). Tym samym pożyczki będące przedmiotem analizy powinny zostać utrzymane w bilansie Polnord SA. Oznacza to również, iż Polnord SA powinien rozpoznawać na bieżąco przychody finansowe z tytułu odsetek od tych pożyczek.

Na podstawie przeprowadzonej analizy Spółka ujęła w sprawozdaniu finansowym Polnord SA następujące pozycje ze sprawozdania finansowego Polnord SA Finanse SJ:



Pozycja	Wartość na 30.09.2015	Wartość na 31.12.2014
Pożyczki udzielone – część długoterminowa	241 876	250 438
Pożyczki udzielone – część krótkoterminowa	121 473	115 758
Zyski zatrzymane	( 9 474)	27 217
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	385 756	385 756
Udziały Polnord SA w Polnord SA Finanse s.j.	354 291	354 291

W związku z powyższym Spółka w sprawozdaniu jednostkowym Polnord SA zakończonym dnia 30.09.2015 r. i za okres od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r., poza skutkami przeprowadzonego połączenia metodą łączenia udziałów z Polnord Marketing Sp. z o.o. oraz 10H Sp. z o.o., wykazała powyższe aktywa łącznie z aktywami finansowymi Polnord SA Finanse SJ prezentując jednocześnie dane porównawcze na dzień 31.12.2014 r.

Wobec powyższego w jednostkowym rachunku zysków i strat Polnord SA za okres od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. zostały wykazane przychody finansowe w kwocie 22.849 tys. zł i wynik netto w kwocie 22.805 tys. zł ze sprawozdania finansowego Polnord SA Finanse SJ.

W danych porównawczych Polnord SA – za okres od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 r. - zostały wykazane przychody finansowe w kwocie 19.830 tys. zł i zysk netto w kwocie 24.519 tys. zł ze sprawozdania finansowego Polnord SA Finanse SJ.

Spółka dokonała także zmian prezentacyjnych oraz innych korekt danych porównywalnych 2014 roku związanych z kosztami wieczystego użytkowania gruntów oraz z podatkiem od nieruchomości, które wpłynęły na kwoty wykazane w Rachunku Zysków i Strat w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne”. Ponadto korekty dotyczyły również wyceny nieruchomości inwestycyjnych co wpłynęło na kwoty wykazane w Rachunku Zysków i Strat w pozycjach „Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych” oraz „Aktualizacja wartości nieruchomości”.

W celu uzyskania porównywalności danych Spółka dokonała przekształcenia sprawozdania za okres od 01.01.2014 r. do 30.09.2014 r. Wpływ zmian został zaprezentowany w poniższych tabelach.

Wpływ zmian na rachunek zysków i strat za okres 01.01.2014-30.09.2014 obejmuje (jak opisano powyżej) korekty dotyczące opublikowanego jednostkowego rachunku zysków i strat, skutki dokonanego połączenia z Polnord Marketing Sp. z o.o. oraz 10H Sp. z o.o., a także uwzględnienie odpowiednich pozycji ze sprawozdania Polnord SA Finanse SJ.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014	Zmiany prezentacyjne i inne korekty oraz skutki przeprowadzonego połączenia	Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014
	<i>dane opublikowane</i>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>28 434</b>	<b>( 168)</b>	<b>28 266</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	2 261		2 261
od jednostek powiązanych			
Przychody ze sprzedaży usług	25 767	( 134)	25 633
od jednostek powiązanych	25 327	( 133)	25 194
Przychody z wynajmu	406	( 34)	372
od jednostek powiązanych	140	( 34)	106
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>( 2 263)</b>		<b>( 2 263)</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>26 171</b>	<b>( 168)</b>	<b>26 004</b>
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	1 065	10 003	11 068
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	( 11 068)	11 068	
Koszty sprzedaży	( 8 740)	3 663	( 5 077)
Koszty ogólnego zarządu	( 16 707)	1 141	( 15 566)
Pozostałe przychody operacyjne	474		474
Pozostałe koszty operacyjne	( 1 653)	( 1 539)	( 3 192)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>( 10 458)</b>	<b>24 170</b>	<b>13 712</b>
Przychody finansowe	435	18 271	18 706
Koszty finansowe	( 24 562)	439	( 24 123)
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>( 34 585)</b>	<b>42 880</b>	<b>8 295</b>
Podatek dochodowy	( 1 312)	957	( 355)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>( 35 897)</b>	<b>43 837</b>	<b>7 940</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	( 859)		( 859)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>( 36 756)</b>	<b>43 837</b>	<b>7 081</b>

Ponadto w celu ustalenia wyniku za okres 01.07.2015 r. - 30.09.2015 r. oraz za analogiczny okres porównywalny przekształcono również rachunek zysków i strat za I półrocze 2015 roku oraz za I półrocze 2014 r. W porównaniu do opublikowanego sprawozdania za I półrocze 2015 r. przekształcone poniżej rachunki zysków i strat uwzględniają wpływ opisywanego połączenia Spółki z Polnord Marketing Sp. z o.o. oraz 10H Sp. z o.o. tak jakby miało one miejsce na początku poprzedniego roku obrotowego.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2015 do 30.06.2015 <i>dane opublikowane</i>	Korekty połączeniowe	Za okres od 01.01.2015 do 30.06.2015 <i>dane przekształcone</i>	Za okres 01.01.2014 do 30.06.2014 <i>dane opublikowane jako dane porównywalne w sprawozdaniu za I półrocze 2015 roku</i>	Korekty połączeniowe	Za okres od 01.01.2014 do 30.06.2014 <i>dane przekształcone</i>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>21 615</b>	<b>( 92)</b>	<b>21 522</b>	<b>15 931</b>	<b>( 93)</b>	<b>15 838</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	300		300	2 261		2 261
od jednostek powiązanych						
Przychody ze sprzedaży usług	21 105	( 81)	21 024	13 373	( 75)	13 298
od jednostek powiązanych	20 618	( 80)	20 537	13 088	( 75)	13 013
Przychody z wynajmu	210	( 12)	198	297	( 17)	280
od jednostek powiązanych	142	( 12)	130	102	( 18)	84
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>( 106)</b>		<b>( 106)</b>	<b>( 2 263)</b>		<b>( 2 263)</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>21 509</b>	<b>( 92)</b>	<b>21 416</b>	<b>13 668</b>	<b>( 93)</b>	<b>13 575</b>
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	( 440)		( 440)	11 068		11 068
Wynik ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych						
Koszty sprzedaży	( 5 788)	2 313	( 3 475)	( 5 688)	2 538	( 3 150)
Koszty ogólnego zarządu	( 10 138)	( 316)	( 10 454)	( 10 549)	( 244)	( 10 793)
Pozostałe przychody operacyjne	18		18	473		473
Pozostałe koszty operacyjne	( 2 358)		( 2 358)	( 2 599)		( 2 599)
<b>Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>2 803</b>	<b>1 905</b>	<b>4 708</b>	<b>6 373</b>	<b>2 202</b>	<b>8 575</b>
Przychody finansowe	20 479	( 1 270)	19 209	12 523	( 455)	12 068
Koszty finansowe	( 23 905)		( 23 905)	( 15 331)		( 15 331)
Zysk (strata) ze zbycia jednostki zależnej						
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>( 623)</b>	<b>634</b>	<b>11</b>	<b>3 565</b>	<b>1 747</b>	<b>5 312</b>
Podatek dochodowy	687	1 642	2 329	( 5 089)	5 204	115
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>64</b>	<b>2 277</b>	<b>2 341</b>	<b>( 1 524)</b>	<b>6 951</b>	<b>5 427</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	98		98	( 1 555)		( 1 555)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>162</b>	<b>2 277</b>	<b>2 439</b>	<b>( 3 079)</b>	<b>6 951</b>	<b>3 872</b>

Spółka dokonała również przekształcenia sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2014 roku. W porównaniu do opublikowanego w sprawozdaniu za 2014 rok sprawozdania z sytuacji finansowej (które zawierało już odpowiednie pozycje ze sprawozdania Polnord SA Finanse SJ.) przekształcenie danych wynika z dokonanego połączenia Polnord SA z Polnord Marketing Sp. z o.o. oraz 10H Sp. z o.o. Stosując metodę łączenie udziałów dane porównywalne tzw. dane połączeniowe zostały ustalone w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początku poprzedniego roku obrotowego.

Wpływ zmian został przedstawiony w poniższej tabeli.

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2014 <i>dane opublikowane</i>	Skutki przeprowadzonego połączenia	Stan na 31.12.2014 <i>dane przekształcone</i>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1 482 364</b>	<b>( 27 812)</b>	<b>1 454 553</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1 583	6	1 589
Nieruchomości inwestycyjne	569 971		569 971
Aktywa niematerialne	486	10	495
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone	490 218	( 751)	489 467
Pożyczki udzielone	282 125	( 31 688)	250 438
Należności długoterminowe	118 142		118 142
Pozostałe aktywa finansowe	3 744		3 744
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	16 096	4 612	20 707
<b>Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)</b>	<b>455 407</b>	<b>302</b>	<b>455 711</b>
Zapasy	214 871	2	214 873
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	66 697	231	66 928
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	297	46	343
Należności z tytułu podatku dochodowego	421		421
Rozliczenia międzyokresowe	415	3	418
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50 377	20	50 397
Pożyczki udzielone	122 331		122 331
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	9 200		9 200
<b>Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)</b>	<b>464 608</b>	<b>302</b>	<b>464 911</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>1 946 972</b>	<b>( 27 508)</b>	<b>1 919 464</b>

Wyszczególnienie [tys. zł]	Stan na 31.12.2014	Skutki	Stan na 31.12.2014
	<i>dane opublikowane</i>	przeprowadzonego połączenia	<i>dane przekształcone</i>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>1 083 028</b>	<b>( 82 746)</b>	<b>1 000 282</b>
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	254 458	( 57 519)	196 939
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	( 296 417)	( 25 227)	( 321 645)
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>684 043</b>	<b>( 2 062)</b>	<b>681 980</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	297 254		297 254
Rezerwy	1 031		1 031
Pozostałe zobowiązania	385 756	( 2 062)	383 695
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Rozliczenia międzyokresowe			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)</b>	<b>179 903</b>	<b>57 299</b>	<b>237 202</b>
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	12 058		12 058
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24 686	57 078	81 765
Krótkoterminowe kredyty odnawialne			
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	85 430		85 430
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych	4 985	220	5 205
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego			
Pozostałe zobowiązania finansowe			
Rozliczenia międzyokresowe	931		931
Otrzymane zaliczki	1 634		1 634
Rezerwy	50 178		50 178
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>179 903</b>	<b>57 299</b>	<b>237 202</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>863 946</b>	<b>55 236</b>	<b>919 182</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>1 946 973</b>	<b>( 27 508)</b>	<b>1 919 464</b>

## 10 PRZYCHODY I KOSZTY

### 10.1. PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres	Za okres
	od 01.01.2015 do 30.09.2015	od 01.01.2014 do 30.09.2014
<b>Nota 10.1 - Przychody operacyjne</b>		<i>dane przekształcone</i>
Sprzedaż lokali mieszkalnych		
Sprzedaż działek - grunty	3 835	2 261
Wynajem	273	372
Zarządzanie projektami	29 193	24 701
Inne	3 695	932
<b>Przychody operacyjne, ogółem</b>	<b>36 994</b>	<b>28 266</b>

## 10.2. KOSZTY OPERACYJNE

<b>Nota 10.2 - Koszty operacyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Amortyzacja	515	542
Zużycie materiałów i energii	485	464
Usługi obce	11 723	9 419
Podatki i opłaty	365	512
Wynagrodzenia	6 965	7 411
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 147	1 140
Pozostałe koszty rodzajowe	1 245	1 124
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>22 444</b>	<b>20 612</b>
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	1 246	( 31)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)		
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	( 5 433)	( 5 077)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna )	( 15 766)	( 15 566)
<b>Koszty wytworzenia sprzedanych produktów</b>		
Wartość sprzedanych materiałów	3 615	2 263
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>3 615</b>	<b>2 263</b>

## 10.3. AKTUALIZACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

W okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. Spółka dokonała aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych. Spadek wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 440 tys. zł został ujęty w Rachunku zysków i strat w pozycji „Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych”.

## 10.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

<b>Nota 10.4 - Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Rozwiązanie rezerw razem, w tym:</b>		<b>438</b>
– na zobowiązania w tym od Agencji Nieruchomości Rolnych		438
– inne rezerwy		
<b>Pozostałe, w tym:</b>	<b>143</b>	<b>35</b>
– dzierżawa		
– odszkodowania od ubezpieczycieli	115	
– spisane zobowiązania		
– inne	28	36
<b>Pozostałe przychody operacyjne, ogółem</b>	<b>143</b>	<b>474</b>

## 10.5. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

<b>Nota 10.5 - Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Utworzenie rezerw razem, w tym:</b>	<b>2 050</b>	
– aktualizacja należności	12	
– opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości	2 038	
<b>Pozostałe, w tym:</b>	<b>2 373</b>	<b>3 192</b>
– koszty postępowania spornego	114	69
– należności nieściągalne		
– aktualizacja wartości działek		
– rezerwy na sprawy sądowe		
– wynik na sprzedaży środków trwałych		439
– opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości	927	1 539
– kary		
– pozostałe	1 332	1 145
<b>Pozostałe koszty operacyjne, ogółem</b>	<b>4 423</b>	<b>3 192</b>

## 10.6. PRZYCHODY FINANSOWE

<b>Nota 10.6 - Przychody finansowe</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Przychody z tytułu odsetek bankowych i handlowych	937	260
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	19 499	18 446
Dodatnie różnice kursowe		
Inne ( w tym dywidenda od spółek zależnych)	4 609	
<b>Przychody finansowe, ogółem</b>	<b>25 045</b>	<b>18 706</b>

## 10.7. KOSZTY FINANSOWE

<b>Nota 10.7 - Koszty finansowe</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	20 131	21 722
Odsetki od innych zobowiązań		50
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego		2
Ujemne różnice kursowe	292	1 393
Prowizje bankowe oraz prowizje od gwarancji bankowych		
Umorzone pożyczki		
Rezerw na odsetki od sporu z ANR	1 830	
Odsetki od wierzytelności	509	460
Spisanie należności za sprzedane akcje		
Odpis wartości udziałów, pożyczek	7 467	
Inne	506	496
<b>Koszty finansowe, ogółem</b>	<b>30 735</b>	<b>24 123</b>

W II kwartale 2015 r. Spółka dokonała ponownego przeglądu aktywów zlokalizowanych na terenie Federacji Rosyjskiej i kierując się zasadą ostrożności, mając na względzie obecną sytuację polityczną, oraz w oparciu m.in. o składane przez podmioty zewnętrzne oferty zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Saratowie dokonała odpisu aktualizującego

wartości udziałów oraz udzielonych pożyczek na łączną kwotę 7.467 tys. zł. Kwota ta została ujęta w Śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym w pozycji „Koszty finansowe”.

## 11 PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 30.09.2015 r. oraz za okres porównawczy zakończony dnia 30.09.2014 r. przedstawiają się następująco:

<b>Nota 11 - Podatek dochodowy</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Rachunek zysków i strat:</b>		
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego		
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	2 217	( 355)
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>( 2 217)</b>	<b>( 355)</b>
<b>Sprawozdanie ze zmian w pozostałych całkowitych dochodach</b>		
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>		
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	( 3 047)	275
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych całkowitych dochodach</b>	<b>3 047</b>	<b>275</b>

## 12 ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

W okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. nie miało miejsca podwyższenie kapitału zakładowego Polnord SA.

Na dzień 30.09.2015 r. kapitał zakładowy Polnord SA dzieli się na 32.633.027 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 2,- zł każda.

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

Z dniem 20.12.2013 r. w Spółce uruchomiono kolejny Program Opcji Menedżerskich szerzej opisany w Sprawozdaniu Zarządu za 2013 rok.

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

<b>Nota 12.1 - Zysk na akcję - podstawowy</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Zysk (strata) netto za okres	3 843	7 081
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	( 143)	( 859)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	3 986	7 940
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 633 027	32 633 027
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>0.12</b>	<b>0.22</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>( 0.00)</b>	<b>( 0.03)</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>0.12</b>	<b>0.24</b>



<b>Nota 12.2 - Zysk na akcję - rozwodniony</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		
Zysk (strata) netto za okres	3 843	7 081
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres	( 143)	( 859)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres	3 986	7 940
Zysk (strata) netto za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	3 843	7 081
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	( 143)	( 859)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej za okres zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na akcję	3 986	7 940
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje - szt.	226 734	116 667
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres	32 859 761	32 749 694
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>0.12</b>	<b>0.22</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności zaniechanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>( 0.00)</b>	<b>( 0.03)</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)</b>	<b>0.12</b>	<b>0.24</b>

### 13 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

<b>Nota 13 - Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>	<i>dane przekształcone</i>
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>569 971</b>	<b>757 734</b>	<b>757 734</b>
Zwiększenia stanu		11 555	8 296
Zmniejszenie stanu (sprzedaż)	( 13 800)	( 73 560)	( 12 037)
Reklasyfikacja		( 128 381)	
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	( 440)	2 623	
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>555 731</b>	<b>569 971</b>	<b>753 993</b>

Część nieruchomości inwestycyjnych Spółki stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy wynosi 523.085 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2014 r. wynosiła 529.687 tys. zł.

### 14 INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALEŻNE, WSPÓLZALEŻNE ORAZ WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA

Inwestycje w jednostkach zależnych zostały przedstawione poniżej:

<b>Nota 14 - Inwestycje w jednostki zależne, współzależne oraz wspólne przedsięwzięcia</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>	<i>dane przekształcone</i>
Bilans otwarcia	489 467	472 608	472 608
Zwiększenia stanu (zakup)	28	20 049	20 049
Zmniejszenie stanu		( 15 000)	
Odpis aktualizujący wartość inwestycji	( 3 768)	11 810	
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>485 727</b>	<b>489 467</b>	<b>492 657</b>

W analizowanym okresie 2015 r. Spółka dokonała ponownego przeglądu aktywów zlokalizowanych na terenie Federacji Rosyjskiej i kierując się zasadą ostrożności, mając na względzie obecną sytuację polityczną, oraz w oparciu m.in. o składane przez podmioty zewnętrzne oferty zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Saratowie dokonała odpisu

aktualizującego wartość posiadanych udziałów na łączną kwotę 3.768 tys. zł. Kwota ta została ujęta w Śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym w pozycji „Koszty finansowe”.

## 15 POŻYCZKI UDZIELONE

<b>Nota 15.1 - Pożyczki udzielone</b>	<b>Stan na 30.09.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Pożyczki udzielone	366 191	372 769
Inne		
<b>Razem pożyczki udzielone</b>	<b>366 191</b>	<b>372 769</b>

<b>Nota 15.2 - Zmiana stanu pożyczek udzielonych</b>	<b>Za okres od 01.01.2015 do 30.09.2015</b>	<b>Za okres od 01.01.2014 do 30.09.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Bilans otwarcia	372 769	369 810
Udzielenie	47 822	96 102
Zwrot	( 73 899)	( 106 895)
Naliczone odsetki	19 499	18 446
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>366 191</b>	<b>377 464</b>

## 16 ZAPASY

<b>Nota 16.1 - Zapasy</b>	<b>Stan na 30.09.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Materiały (według ceny nabycia)	2	198
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)		
Produkty gotowe:	34 638	34 638
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	34 638	34 638
Według wartości netto możliwej do uzyskania	34 638	34 638
Towary	181 711	180 037
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	181 711	184 467
Według wartości netto możliwej do uzyskania	181 711	180 037
<b>Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>216 351</b>	<b>214 873</b>

<b>Nota 16.2 - Zapasy brutto i odpis aktualizujący</b>	<b>Stan na 30.09.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
Materiały		
Wartość brutto	2	198
Odpis aktualizujący		
Produkcja w toku		
Wartość brutto		
Odpis aktualizujący		
Produkty gotowe:	34 638	34 638
Wartość brutto	34 638	34 638
Odpis aktualizujący		
Towary	181 711	184 467
Wartość brutto	181 711	184 467
Odpis aktualizujący		( 4 430)
<b>Zapasy ogółem</b>	<b>216 351</b>	<b>214 873</b>

<b>Nota 16.3 - Odpisy aktualizujące zapasy</b>	<b>Stan na 30.09.2015</b>	<b>Stan na 31.12.2014</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>		<i>dane przekształcone</i>
<b>Wartość odpisu aktualizującego na BO</b>	<b>( 4 430)</b>	<b>( 1 040)</b>
<i>Utworzenie</i>	<i>( 27)</i>	<i>( 4 430)</i>
<i>Rozwiązanie</i>		
<i>Wykorzystanie</i>	4 457	1 040
<b>Wartość odpisu aktualizującego na BZ</b>		<b>( 4 430)</b>

W okresie od 01.01.2015 r. do 30.09.2015 r. dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów na łączną kwotę 27 tys. zł oraz wykorzystano 4.457 tys. zł odpisu w związku ze sprzedażą gruntów objętych odpisem, w roku 2014 odpis wynosił 4.430 tys. zł.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów oraz obligacji Spółki są m.in. nieruchomości gruntowe. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy 30.09.2015 r. wynosi 181.747 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2014 r. odpowiednio 170.332 tys. zł.

## 17 SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

W związku ze specyfiką działalności Polnord SA (działalność operacyjna prowadzona jest w spółkach zależnych), Spółka nie wyodrębnia oddzielnych segmentów operacyjnych w sprawozdaniu jednostkowym. Oddzielne informacje o segmentach operacyjnych są zaprezentowane dla Grupy Kapitałowej Polnord SA w sprawozdaniu skonsolidowanym.

## 18 INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

### 18.1. WARUNKI TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

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

<b>Nota 18.1.1 - Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za 3 kwartały 2015</b>	<b>Podmioty zależne od Spółki</b>	<b>Podmioty stowarzyszone</b>	<b>Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem</b>	<b>Kluczowy personel kierowniczy</b>	<b>Pozostałe podmioty powiązane</b>	<b>RAZEM</b>
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>						
Przychody ze sprzedaży	29 219	64	3 044		34	<b>32 361</b>
Pozostałe przychody operacyjne		196				<b>196</b>
Przychody finansowe	16 855		2 419		225	<b>19 499</b>
Koszty działalności operacyjnej	( 33)				( 341)	<b>( 374)</b>
Pozostałe koszty operacyjne						
Koszty finansowe						
<b>RAZEM</b>	<b>46 041</b>	<b>260</b>	<b>5 463</b>		<b>( 82)</b>	<b>51 682</b>

**Nota 18.1.2 - Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za 3 kwartały 2014**

	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>						
Przychody ze sprzedaży	24 587	41	630		41	25 300
Pozostałe przychody operacyjne			8			8
Przychody finansowe	15 409		2 653		353	18 415
Koszty działalności operacyjnej		( 18)			( 331)	( 349)
Pozostałe koszty operacyjne						
Koszty finansowe		( 11)				( 11)
<b>RAZEM</b>	<b>39 996</b>	<b>12</b>	<b>3 292</b>		<b>62</b>	<b>43 362</b>

**Nota 18.1.3 - Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 30.09.2015**

	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
<b>AKTYWA</b>						
Należności z tytułu dostaw i usług	44 576	1	625		303	45 506
Pozostałe należności finansowe						
Pożyczki udzielone	296 136		67 213			363 350
Nabyte obligacje						
Pozostałe aktywa krótkoterminowe						
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>340 712</b>	<b>1</b>	<b>67 839</b>		<b>303</b>	<b>408 856</b>
<b>PASYWA</b>						
Wyemitowane obligacje						
Otrzymane pożyczki						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	70 885					70 885
Pozostałe zobowiązania finansowe						
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>70 885</b>					<b>70 885</b>

**Nota 18.1.4 - Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2014**

	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>						
<b>AKTYWA</b>						
Należności z tytułu dostaw i usług	49 598		514		571	50 682
Pozostałe należności finansowe						
Pożyczki udzielone	298 390		63 704		7 705	369 799
Nabyte obligacje						
Pozostałe aktywa krótkoterminowe						
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>347 988</b>		<b>64 218</b>		<b>8 276</b>	<b>420 481</b>
<b>PASYWA</b>						
Wyemitowane obligacje						
Otrzymane pożyczki						
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	69 956					69 956
Pozostałe zobowiązania finansowe						
<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>69 956</b>					<b>69 956</b>

## 19 INSTRUMENTY FINANSOWE

### 19.1. WARTOŚĆ BILANSOWA KATEGORII I KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

<b>Nota 19.1.1 - Klasy instrumentów finansowych na 30.09.2015</b>							
<b>Wyszczególnienie [tys. zł]</b>	<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</b>	<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS</b>	<b>Pożyczki i należności</b>	<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS</b>	<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>	<b>Poza MSR 39</b>	<b>Ogółem</b>
Udzielone pożyczki - długoterminowe			241 876				241 876
Należności długoterminowe			118 996				118 996
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			64 709				64 709
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			124 315				124 315
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			39 393				39 393
Pozostałe Aktywa finansowe	9 922						9 922
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>9 922</b>		<b>589 289</b>				<b>599 211</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					214 339		214 339
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					74 962		74 962
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					10 046		10 046
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					144 704		144 704
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>					<b>444 051</b>		<b>444 051</b>

**Nota 19.1.2 - Klasy instrumentów  
finansowych na 31.12.2014**

Wyszczególnienie [tys. zł]	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki i należności	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR 39	Ogółem
Udzielone pożyczki - długoterminowe			250 438				250 438
Należności długoterminowe			118 142				118 142
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			65 034			1 894	66 928
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			122 331				122 331
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			50 397				50 397
Pozostałe Aktywa finansowe	3 744						3 744
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>3 744</b>		<b>606 342</b>			<b>1 894</b>	<b>611 980</b>
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					297 254		297 254
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					81 765		81 765
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					12 058		12 058
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					85 430		85 430
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>					<b>476 507</b>		<b>476 507</b>

Dla kategorii instrumentów finansowych, które na dzień bilansowy nie są wyceniane w wartości godziwej, Spółka nie ujawnia wartości godziwej ze względu na fakt, że wartość godziwa tych instrumentów finansowych na dzień 30.09.2015 r. oraz na dzień 31.12.2014 r. nie odbiegała istotnie od wartości prezentowanych w sprawozdaniach finansowych za poszczególne okresy z następujących powodów:

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

Spółka nie ujawnia również wartości godziwej dla udziałów i akcji w spółkach nienotowanych na aktywnych rynkach, zaklasyfikowanych w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży oraz aktywów wyłączonych z zakresu MSR 39. Spółka nie jest w stanie wiarygodnie ustalić wartości godziwej posiadanych udziałów i akcji w spółkach nienotowanych na aktywnych rynkach. Na dzień bilansowy udziały i akcje w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

### 19.2. HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

Hierarchię wartości godziwej tworzą następujące poziomy:

- ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1/ metoda 1),
- dane wejściowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni (tj. jako ceny) lub pośrednio (tj. bazujące na cenach) (Poziom 2/ metoda 2) oraz
- dane wejściowe do wyceny składnika aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne) (Poziom 3/metoda 3).

Poziomy hierarchii wartości godziwej dla instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej na dzień 30.09.2015 r. oraz 31.12.2014 r. prezentuje poniższa tabela.

Nota 19.2 - Klasy instrumentów finansowych	Stan na 30.09.2015			Stan na 31.12.2014		
	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
<b>Aktywa</b>						
Udziały i akcje			34			34

W okresach sprawozdawczych nie miały miejsca przeniesienia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej.

Gdynia, dnia 16.11.2015 r.

**Piotr Wesołowski**

**Tomasz Sznajder**

**Katarzyna Brzózka**

**Prezes Zarządu**

**Wiceprezes Zarządu**

**Główny Księgowy**