



GRUPA KAPITAŁOWA
POLNORD SA

SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY

ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2018 ROKU

ZAWIERAJĄCY

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

WARSZAWA, 28 WRZEŚNIA 2018 R.

SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY ZA 2018 R. ZAWIERA:

- A. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2018 ROKU..... 6
- B. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2018 ROKU ZAWIERAJĄCE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD SA..... 34
- C. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 DO DNIA 30 CZERWCA 2018 ROKU. 81
- D. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH..... 83
- E. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2018 ROKU. 85

SPIS TREŚCI

A. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	7
INFORMACJE OGÓLNE	7
1. WPROWADZENIE - INFORMACJE O SPÓŁCE	7
2. OTOCZENIE RYNKOWE	8
3. STRATEGIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	9
4. POLITYKA DYWIDENDY	9
5. SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	9
6. WŁADZE SPÓŁKI	12
7. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	14
DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	16
1. PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY, USŁUGI ORAZ RYNKI ZBYTU	16
2. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ	16
3. PROJEKTY DEWELOPERSKIE UWZGLĘDNIONE W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU Z WYNIKU	19
INFORMACJE FINANSOWE	22
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	22
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	23
3. KOMENTARZ DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA	24
4. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	25
5. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD	26
POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	27
1. INNE ISTOTNE WYDARZENIA W OKRESIE PIERWSZEGO PÓŁROCZA 2018 R.	27
2. TOCZĄCE SIĘ POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	28
3. EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	28
4. ZADŁUŻENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	29
5. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ POLNORD SA LUB JEDNOSTKĘ ZALĘŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŚLI POJEDYNCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	30
6. INFORMACJE O PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB GWARANCJACH UDZIELONYCH PRZEZ POLNORD SA I SPÓŁKI ZALĘŻNE ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI, JEŚLI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI WYNOŚI CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁU WŁASNEGO POLNORD SA	30
7. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	31
8. INFORMACJE O NABYCIU AKCJI WŁASNYCH	31
9. INFORMACJE O ODDZIAŁACH	31
10. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH	31
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	31
12. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU	31
13. INNE CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA	32
14. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUJĘTE W NINIEJSZYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE	32

B. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA	35
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	35
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	36
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	37
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	38
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	39
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	40
1. INFORMACJE OGÓLNE	40
2. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	43
3. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	44
3.1 INFORMACJA O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH	44
3.2 OPISY CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	44
4. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	44
4.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI	44
4.2 ZMIANY WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN MSSF	45
4.3 AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU SPÓŁKI	48
4.4 WALUTA POMIARU I WALUTA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	49
5. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	50
6. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	50
7. PRZYCHODY I KOSZTY	52
7.1 PRZYCHODY OPERACYJNE	52
7.2 KOSZTY OPERACYJNE	52
7.3 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	52
7.4 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	53
7.5 PRZYCHODY FINANSOWE	53
7.6 KOSZTY FINANSOWE	53
8. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	53
9. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	54
10. ZAPASY	55
11. KAPITAŁ PODSTAWOWY	55
12. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI	56
13. REZERWY	56
14. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	57
15. UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA	57
16. SPRAWY SĄDOWE	57
17. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	60
17.1 WARUNKI TRANSAKCI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	60
17.2 POZOSTAŁE PODMIOTY POWIĄZANE	62
17.3 POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU	62
17.4 INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU	62
17.5 WYNAGRODZENIE WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ GRUPY	62
18. INSTRUMENTY FINANSOWE	62
18.1 WARTOŚĆ BILANSOWA KATEGORII I KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	62
18.2 HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ	63

19. STRUKTURA ZATRUDNIENIA	63
20. WYNAGRODZENIE AUDYTORA	64
21. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	64
SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD SA	66
SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	66
SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	67
SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	68
SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH	69
SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	70
1. SKRÓCONA INFORMACJA DODATKOWA	70
2. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	71
2.1 WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA	71
2.2 UJĘCIE AKTYWÓW PRZEKAZANYCH DO SPÓŁKI ZALEŻNEJ	72
3. PRZYCHODY I KOSZTY	74
3.1 PRZYCHODY OPERACYJNE	74
3.2 KOSZTY OPERACYJNE	74
4. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	75
5. ZAPASY	75
6. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	76
7. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	76
8. INSTRUMENTY FINANSOWE	78
8.1 WARTOŚĆ BILANSOWA KATEGORII I KLAS INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	78
8.2 HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ	79
9. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	79

**A. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA ZA OKRES OD
DNIA 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2018 ROKU**

A. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

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 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 okres od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.06.2018 r., zaś „Sprawozdanie Zarządu” dotyczy Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord SA w okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.06.2018 r. „Skonsolidowane sprawozdanie” oznacza Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Polnord SA sporządzone na dzień 30.06.2018 r. i obejmujące okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r.

1. Wprowadzenie - Informacje o Spółce

Polnord SA jest jedną z najbardziej doświadczonych w Polsce firm na rynku budowlanym i deweloperskim. Spółka powstała w 1977 roku jako generalny wykonawca eksportu budownictwa. W 1988 roku przyjęła nazwę Polnord. W 1999 roku wprowadzono akcje Spółki do obrotu na parkiecie głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Aktualnie Spółka wchodzi w skład indeksu sWIG80 oraz WIG-Nieruchomości.

Począwszy od 2007 roku podstawowym przedmiotem działalności Polnord jest realizacja, poprzez spółki celowe zawiązywane przez Polnord samodzielnie lub z partnerami, projektów deweloperskich. Grupa Polnord prowadzi działalność na terenie Warszawy, Trójmiasta, Olsztyna, Szczecina, Łodzi i Wrocławia.

Polnord SA jest członkiem-założycielem Polskiego Związku Firm Deweloperskich („PZFD”), którego celem jest promowanie kodeksu dobrych praktyk w relacji klient – deweloper. Polnord 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).

Na koniec pierwszego półrocza 2018 roku Polnord, poprzez spółki w 100% zależne oraz współkontrolowane, był w trakcie realizacji 15 projektów mieszkaniowych, przedstawionych w tabeli 5, w ramach których zostanie wybudowanych 1989 mieszkań, o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 107.000 m² (dane ważone udziałem Polnord).

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. spółki z Grupy Kapitałowej Polnord sprzedały netto (na podstawie umów przedwstępnych i rezerwacyjnych):

- a) 578 lokali (dane nieważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy),
- b) 497 lokali (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym Grupy za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. wyniosła 517 szt. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach Grupy).

W 2018 roku Grupa planuje wprowadzić do sprzedaży 4 inwestycje. Nowe projekty będą realizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Olsztynie i Wrocławiu. Projekty planowane do uruchomienia stworzą potencjał do rozszerzenia oferty o 399 lokali o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 25.842 m² (dane ważone udziałem Polnord S.A.).

2. Otoczenie rynkowe¹

Drugi kwartał 2018 roku w odniesieniu do porównywalnego okresu roku poprzedniego był mniej dynamiczny zarówno pod kątem popytu jak i podaży. Liczba wprowadzonych mieszkań wzrosła nieznacznie, natomiast odnotowano dość istotny spadek liczby sprzedanych mieszkań. Jednym z powodów, na który powołują się eksperci rynkowi są rosnące ceny mieszkań, co w połączeniu z niewielkim wzrostem podaży przełożyło się na zmniejszenie sprzedaży deweloperów.

W II kwartale 2018 r., zgodnie z raportem REAS, w sześciu aglomeracjach o największej skali obrotów do sprzedaży wprowadzono 15,4 tys. mieszkań, czyli o 4% więcej niż w poprzednim okresie. W opisywanym kwartale liczba transakcji wyniosła 15,6 tys. i była o 15,2% mniejsza niż w poprzednim kwartale.

Na podaż nowych inwestycji istotny wpływ ma kilka czynników podnoszonych przez deweloperów. Z jednej strony firmom operującym na rynku mieszkań coraz trudniej pozyskać nowe atrakcyjne działki, a z drugiej strony ciągle istnieje presja cenowa ze strony wykonawców spowodowana wzrostem cen materiałów budowlanych oraz kurczącymi się zasobami pracowników w budownictwie.

Skala wzrostu ceny wykonawstwa w ostatnich kwartałach sięga w niektórych miastach nawet 30%. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest wzrost kosztów materiałów i robocizny, jak również chęć zrekompensowania sobie przez firmy budowlane niskich marż na dotychczas realizowanych kontraktach. Równolegle obserwowany jest wzrost cen gruntów.

Do czynników zagrożenia dochodzą również możliwe zmiany dotyczące zasad funkcjonowania i wykorzystania rachunków powierniczych. W tych okolicznościach nie dziwi wzrost średnich cen mieszkań, należy jednak uwzględnić ryzyko w działalności deweloperskiej związane z sektorem wykonawczym oraz ryzyko osiągnięcia górnej granicy średnich cen, które mogą spowodować spadek popytu.

¹ Na podstawie „Rynek Mieszkaniowy w Polsce – II kwartał 2018”, REAS 2018.

3. Strategia Grupy Kapitałowej Polnord SA

W dniu 21.03.2016 r. Zarząd Polnord SA podjął uchwałę o przyjęciu i wdrożeniu do realizacji strategii Grupy Kapitałowej Polnord na lata 2016-2019 ("Strategia"). Zgodnie z przyjętym dokumentem, strategicznym celem jest wzrost wartości Grupy Kapitałowej Polnord.

Cel ten będzie realizowany przede wszystkim poprzez:

- 1) wzrost rentowności prowadzonej działalności uzyskany w oparciu o wprowadzane do sprzedaży nowe inwestycje deweloperskie, na poziomie rentowności nie niższej niż 18% netto,
- 2) koncentrację działalności na terenie dużych aglomeracji (Warszawa i Trójmiasto),
- 3) racjonalne obniżanie zadłużenia i w efekcie zmniejszanie kosztów obsługi długu zewnętrznego.

Celem Strategii jest osiągnięcie w 2019 r. przychodów na poziomie przekraczającym ponad 500 mln zł oraz rocznej sprzedaży lokali, ważonej udziałami Polnord, w ilości nie niższej niż 1.500 szt. rocznie (1.022 szt. w 2016 r.).

Strategia wskazuje cel, który będzie determinował czynności podejmowane przez Zarząd w kolejnych 3 latach.

Zarząd Polnord na bieżąco prowadzi analizę otoczenia rynkowego i sytuacji Spółki oraz bierze pod uwagę możliwą konieczność zaktualizowania Strategii oraz wyznaczenia nowych celów strategicznych.

4. Polityka dywidendy

W zakresie polityki dywidendy Zarząd Spółki kieruje się zasadą realizowania wypłat stosownie do wielkości wypracowanego zysku i sytuacji finansowej Spółki. Zarząd, zgłaszając propozycje dotyczące możliwości wypłaty dywidendy, uwzględniać będzie konieczność zapewnienia Spółce płynności finansowej oraz kapitału niezbędnego do rozwoju działalności.

Za lata obrotowe 2011-2017 Spółka nie wypłacała dywidendy, co było związane z decyzją o pozostawieniu w Spółce środków na inwestycje i rozwój działalności oraz z zabezpieczeniem płynności finansowej.

5. Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA

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

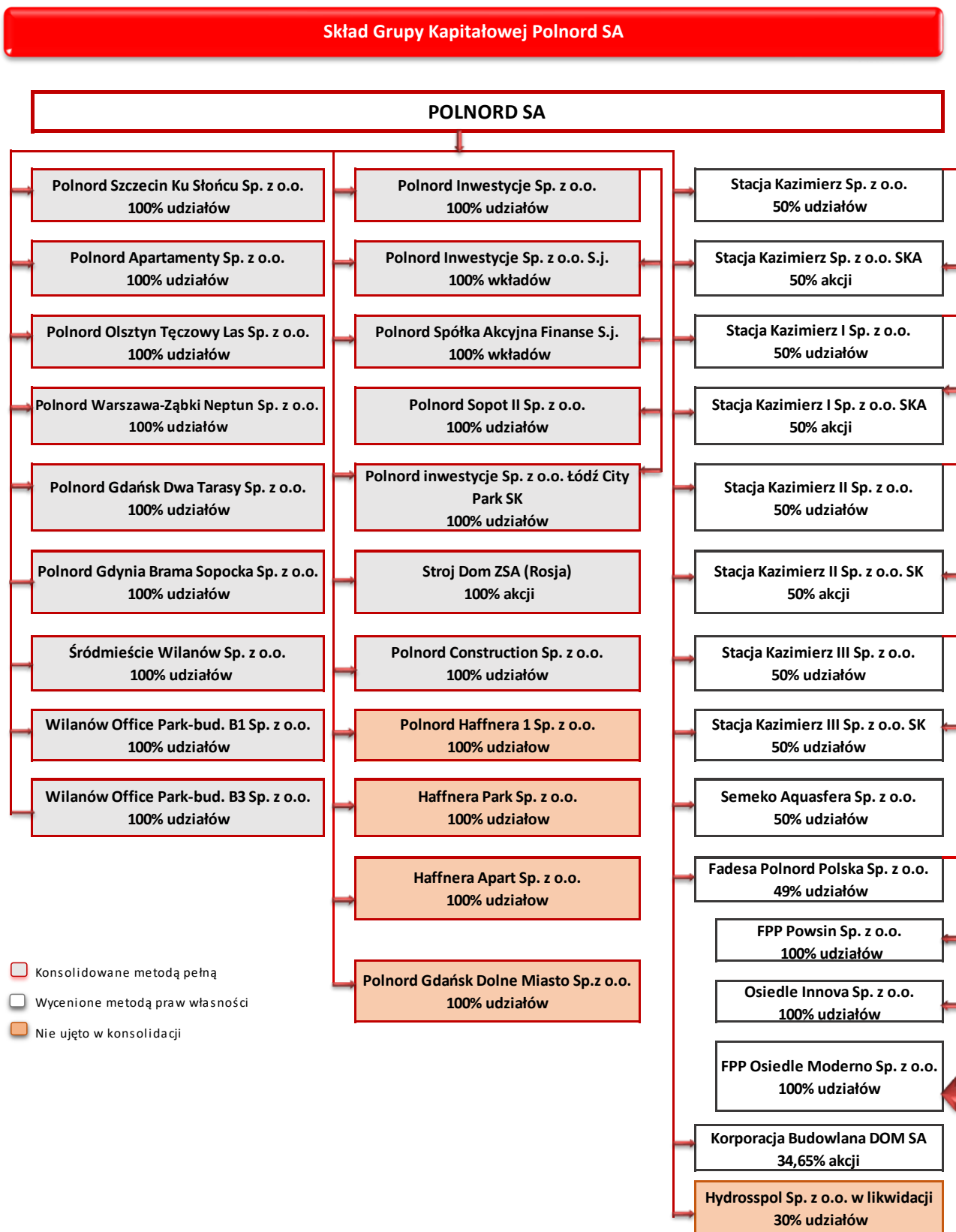
Czas trwania Spółki oraz jednostek wchodzących w skład Grupy na dzień 30.06.2018 r. jest nieoznaczony.



Pełna nazwa (firma)	POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba	02-972, Warszawa, ul. Adama Branickiego 15
KRS	0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP	583-000-67-67
Numer Identyfikacji REGON	000742457
Zarejestrowany kapitał zakładowy	65.386.254 zł (w pełni opłacony)
PKD	6810 Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Strona www	www.polnord.pl

5.1. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH EMITENTA Z INNYMI PODMIOTAMI ORAZ OKREŚLENIE JEGO GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH (PAPIERY WARTOŚCIOWE, INSTRUMENTY FINANSOWE, WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE ORAZ NIERUCHOMOŚCI), W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA JEGO GRUPĄ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA

PONIŻEJ ZAPREZENTOWANY ZOSTAŁ SCHEMAT POWIĄZAŃ ORGANIZACYJNO-KAPITAŁOWYCH POLNORD SA NA DZIEŃ 30.06.2018 R.



Szczegółowy opis zasad sporządzania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego został przedstawiony w rozdziale VI, pkt 5 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

5.2 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 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. miały miejsce następujące zmiany w powiązaniach organizacyjno - kapitałowych:

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	W dniu 19.02.2018 r. został sporządzony i podpisany Plan Połączenia przez spółki: Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. jako spółka przejmująca oraz Stacja Kazimierz Sp. z o.o., Stacja Kazimierz II Sp. z o.o., Stacja Kazimierz I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA i Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. – jako spółki przejmowane („Plan Połączenia”), na podstawie którego Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. w trybie art. 492 § 1 pkt. 1 ksh przejmie majątek wszystkich spółek przejmowanych w zamian za udziały w spółce przejmującej wydane wspólnikom spółek przejmowanych. Plan Połączenia został złożony do Sądu rejestrowego każdej z łączących się spółek. Plan Połączenia został poddany badaniu przez biegłego rewidenta wyznaczonego przez Sąd rejestrowy w dniu 8.03.2018 r. Biegły rewident wydał pozytywną opinię z badania Planu Połączenia dnia 12.04.2018 r.
SPV 1 Sp. z o.o.	W dniu 1.03.2018 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników „SPV 1” Sp. z o.o. podjęło uchwałę o zmianie umowy spółki w zakresie zmiany firmy spółki na Polnord Construction Sp. z o.o., zmiany PKD oraz zmiany w zakresie organów spółki – powołanie Rady Nadzorczej spółki. Przedmiotowe zmiany umowy spółki stały się skuteczne wraz z konstytutywnym wpisem tych zmian do KRS przez Sąd rejestrowy, który nastąpił w dniu 11.05.2018 r. zgodnie z wnioskiem spółki złożonym do Sądu w dniu 9.03.2018 r.

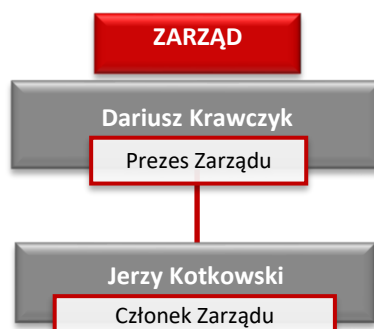
Po dniu bilansowym miały miejsce poniższe zmiany w powiązaniach organizacyjno – kapitałowych.

W dniu 23 lipca 2018 roku wszystkie łączące się spółki, tj. Stacja Kazimierz I Sp. z o.o., Stacja Kazimierz Sp. z o.o., Stacja Kazimierz II Sp. z o.o., Stacja Kazimierz I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA i Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. podjęły uchwały o połączeniu zgodnie z art. 522 ksh. W dniu 28 sierpnia 2018 r. złożony został przez Stację Kazimierz I Sp. z o.o. jako spółkę przejmującą wniosek do KRS o połączenie spółek zgodnie z podpisanym Planem Połączenia Połączenia opisanym powyżej, który nie został jeszcze rozpoznany przez KRS. Połączenie następuje z dniem wpisania połączenia do KRS zgodnie z art. 493 § 2 ksh.

Na dzień 30.06.2018 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Polnord w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Polnord w kapitałach tych jednostek.

6. Władze Spółki

Zarząd Polnord SA Skład Zarządu Spółki na dzień 30.06.2018 r. przedstawiał się następująco:



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

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. nie miały miejsca zmiany w zarządzie Polnord SA.

Po dniu bilansowym nastąpiły poniższe zmiany w zarządzie Polnord SA:

- w dniu 27.07.2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Jerzego Kotkowskiego z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 27.07.2018 r.

- w dniu 17.08.2018 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o odwołaniu z Zarządu Spółki dotychczasowego Prezesa Zarządu Pana Dariusza Krawczyka. Jednocześnie Rada Nadzorcza podjęła uchwały - na mocy art. 383 § 1 KSH - o oddelegowaniu Członków Rady Nadzorczej tj. Pana Marcina Mosza oraz Pana Piotra Woźniaka do wykonywania obowiązków odpowiednio Prezesa i Członka Zarządu Spółki na okres od dnia 17.08.2018 r. do dnia powołania członków Zarządu Spółki, nie dłużej jednak niż na 3 miesiące.

Życiorysy Członków Rady Nadzorczej, oddelegowanych do wykonywania obowiązków odpowiednio Prezesa i Członka Zarządu Spółki znajdują się na stronie internetowej Spółki.

Rada Nadzorcza

W dniu 28.06.2016 r. XXV Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ("ZWZ") dokonało wyboru Rady Nadzorczej na nową wspólną trzyletnią kadencję.

W dniu 30.11.2017 r. XXXII Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki („NWZ”) odwołało trzech członków Rady Nadzorczej tj.: Jerzego Bartosiewicza, Eryka Karskiego oraz Michała Rokosza. Jednocześnie NWZ powołało do Rady Nadzorczej obecnej kadencji następujące osoby: Tomasza Damzyna, Pawła Laskowskiego – Fabisiewicza, Grzegorza Magdziarza, Marcina Mosza, Michała Rokosza, Magdaleny Szymczak, Piotra Woźniaka.

Na dzień 30.06.2018 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

Grzegorz Magdziarz Przewodniczący Rady Nadzorczej		
Paweł Laskowski - Fabisiewicz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Tomasz Damzyn Członek Rady Nadzorczej	Michał Rokosz Członek Rady Nadzorczej
Magdalena Szymczak Członek Rady Nadzorczej	Marcin Mosz Członek Rady Nadzorczej	Piotr Woźniak Członek Rady Nadzorczej

Panowie Paweł Laskowski – Fabisiewicz oraz Piotr Woźniak złożyli oświadczenia o niezależności, w rozumieniu §13 ust. 3 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).

Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 członków.

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. oraz po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Życiorysy Członków Rady Nadzorczej znajdują się na stronie internetowej Spółki oraz w Skonsolidowanym Raportcie Rocznym za 2017 r. w pkt 7 na stronie 18-20 opublikowanym 30.04.2018 r.

6.1 ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI POLNORD SA LUB UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE POLNORD SA

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

Akcje Spółki posiadane przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 30.06.2018 r.

Imię i Nazwisko	Funkcja	Liczba akcji [szt.]
Dariusz Krawczyk	Prezes Zarządu	150.000
Jerzy Kotkowski	Członek Zarządu	826

Według informacji posiadanych przez Spółkę, osoby nadzorujące Polnord nie posiadały akcji Spółki.

W związku z powyższym na dzień sporządzenia raportu członkowie RN oddelegowani do pełnienia obowiązków członków zarządu nie posiadali akcji Spółki oraz nie miały miejsca zmiany w ilości posiadanych akcji przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

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

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 30.06.2018 r. akcje Polnord SA uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 30.06.2018 r.*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)	3.687.508	7.375.016	11.28%
Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne SA	2.499.850	4.999.700	7.65%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	2.428.258	4.856.516	7.43%
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA	2.345.893	4.691.786	7.18%
Bank Gospodarstwa Krajowego	2.086.890	4.173.780	6.38%
Hanapeta Holdings Co Limited	1.799.087	3.598.174	5,50%
Briarwood Capital Partners LP	1.634.941	3.269.882	5.00%
Pozostali akcjonariusze łącznie	16.210.700	32.421.400	49.58%
Ogółem	32.693.127	65.386.254	100.00%

*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;

Po dniu bilansowym nastąpiły zmiany w składzie Akcjonariuszy, tj:

- w dniu 05.09.2018 r. (rozliczenie transakcji nastąpiło w dniu 07.09.2018 r.) Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne SA w wyniku transakcji zbycia zmniejszył stan posiadania akcji. Aegon PTE po transakcji posiadał 1.531.450 akcji Spółki, co stanowiło 4,68% udziału w kapitale zakładowym Spółki, oraz 1.531.450 głosów z posiadanych akcji, stanowiących 4,68 % ogólnej liczby głosów.

- w dniu 05.09.2018 r wyniku transakcji nabycia akcji Hanapeta Holdings Co Limited przekroczył próg 10% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Po zmianie udziału, Hanapeta Holdings Co Limited posiada łącznie 3.411.816 akcji, stanowiących 10,44% w ogólnej liczbie głosów.

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 28.09.2018 r. akcje Polnord SA uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Skład Akcjonariatu Polnord SA na dzień 28.09.2018 r.*

Akcjonariusze	Liczba akcji/głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	%kapitału/głosów
<i>Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)</i>	3.687.508	7.375.016	11.28%
<i>Hanapeta Holdings Co Limited</i>	3.411.816	6.823.632	10.44%
<i>Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny</i>	2.428.258	4.856.516	7.43%
<i>Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA</i>	2.345.893	4.691.786	7.18%
<i>Bank Gospodarstwa Krajowego</i>	2.086.890	4.173.780	6.38%
<i>Briarwood Capital Partners LP</i>	1.634.941	3.269.882	5.00%
<i>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	17.097.821	34.195.642	52.29%
Ogółem	32.693.127	65.386.254	100.00%

*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;

DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

1. Podstawowe produkty, towary, usługi oraz rynki zbytu

W pierwszym półroczu 2018 r. Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 143.061 tys. zł. Głównym źródłem przychodów Grupy, stanowiącym 95,59%, jest sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych.

Podział przychodów Grupy Kapitałowej wg ich źródeł został zaprezentowany w tabeli poniżej:

Przychody Grupy Kapitałowej Polnord wg źródeł

Źródło przychodów	1 półrocze 2018 r.		1 półrocze 2017 r.	
	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]	Sprzedaż [tys. zł]	Udział [%]
Sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych*	136.757	95.59	92.139	94,6
Wynajem	4.116	2.88	3.802	3,9
Sprzedaż działek – grunty				
Inne	2.189	1.53	1.463	1,5
Razem	143.061	100.0	97.404	100.0

* 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.

Podstawowym obszarem działalności Grupy Kapitałowej Polnord w okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. była Polska. Działalność Grupy na rynku krajowym prowadzona była na terenie Warszawy, Trójmiasta, Szczecina, Łodzi, Olsztyna i Wrocławia.

2. Działalność Operacyjna Grupy Kapitałowej

1.1 INFORMACJE O LICZBIE SPRZEDANYCH LOKALI

Mieszkania sprzedane*:

I półrocze 2018 r.

497

IV kwartał 2017 r.

355

I półrocze 2017 r.

650

1H 2018/1H 2017

- 23,54%

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży*:

I półrocze 2018 r.

0

IV kwartał 2017 r.

307

I półrocze 2017 r.

897

1H 2018/1H 2017

- 100,00%

Wielkość oferty na koniec kwartału*:

I półrocze 2018 r.

904

IV kwartał 2017 r.

1.401

I półrocze 2017 r.

1.387

1H 2018/1H 2017

- 34,82%

*dane ważone udziałem Polnord

Poniżej zaprezentowana została tabela przedstawiająca szczegółowe informacje dotyczące liczby sprzedanych przez Grupę Polnord lokali na poszczególnych projektach oraz ofertę na dzień 30.06.2018 r.

Sprzedaż i oferta na dzień 30.06.2018 r.

Projekt	Informacje ogólne				Lokale sprzedane (netto – po uwzględnieniu anulacji)		Oferta na 01.07.2018
	PUM (m ²)	Liczba lokali	Termin oddania do użytkowania	Spółka realizująca	do 31.12.2017	01.01.2018 - 30.06.2018	
Część I - projekty realizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA							
WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Neptun I (etap II)	5 623	105	IVQ 2015	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	104	-	1
Neptun II (etap Ia)	7 500	150	IIIQ 2017	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	141	4	5
Neptun II (etap Ib)	3 467	65	IVQ 2017	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	63	1	1
Śródmieście Wilanów (bud. E)	8 773	151	IQ 2017	Śródmieście Wilanów	150	1	2
Brzozowy Zakątek (bud. A2)	7 523	129	IVQ 2017	Śródmieście Wilanów	128	-	1
Brzozowy Zakątek (bud. A3)	5 654	99	IQ 2018	Śródmieście Wilanów	98	1	2
Projekty w realizacji							
Brzozowy Zakątek (bud. A4)	6 803	107	IIIQ 2018*	Śródmieście Wilanów	72	25	10
Neptun II (etap II)	11 094	209	IQ 2019*	Polnord Warszawa Ząbki Neptun	22	61	126
TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Myśliwska I-II	13 456	242	2011-2012	Polnord Apartamenty	239	-	3
Dwa Tarasy I-II	15 680	334	IIIQ 2015	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy	334	1	1
Brama Sopocka II-III	3 396	42	IIQ 2017	Polnord Gdynia Brama Sopocka	18	15	9
Chabrowe Wzgórze I	6 507	152	IIIQ 2017	Polnord Apartamenty	151	-	1
Chabrowe Wzgórze II	6 014	139	IQ 2018	Polnord Apartamenty	70	65	4
Projekty w realizacji							
Fotoplastykon I	7 833	157	IIIQ 2018*	Polnord Apartamenty	110	35	12
Fotoplastykon II	8 128	161	IIIQ 2020*	Polnord Apartamenty	20	38	103
Fotoplastykon III	3 325	66	IIIQ 2020*	Polnord Apartamenty	-	7	59
Studio Morena	19 965	382	IQ 2020*	Polnord Apartamenty	137	68	177
OLSZTYN							
Projekty w realizacji							
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 7)	6 039	96	IIQ 2019*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	21	26	49
Osiedle Tęczowy Las II (bud. 8)	5 251	87	IIIQ 2018*	Polnord Olsztyn Tęczowy Las	70	8	9
SZCZECIN							
Projekty oddane do użytkowania							
Ku Słońcu I	12 284	222	IVQ 2011	Polnord Szczecin Ku Słońcu	221	-	1
Ku Słońcu III (bud. 3)	9 191	182	IIQ 2017	Polnord Szczecin Ku Słońcu	165	7	10
Projekty w realizacji							
Ku Słońcu III (bud. 5)	7 341	154	IIIQ 2018*	Polnord Szczecin Ku Słońcu	113	29	12
ŁÓDŹ							
Projekty oddane do użytkowania							
City Park II	5 832	87	IQ 2011	Polnord Łódź City Park	85	-	2
City Park IV (bud. A5)	3 868	94	IVQ 2015	Polnord Łódź City Park	93	1	-
City Park IV (bud. A3)	7 401	115	IIQ 2017	Polnord Łódź City Park	86	22	7
Projekty w realizacji							
Senatorska bud A	12 129	246	IIQ 2020*	Polnord Sopot II	-	9	237
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	122 167	2 308			2 146	112	50
Łącznie - projekty w realizacji	87 908	1 665			565	306	794
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2018 r.</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Łącznie Część I	210 075	3 973			2 711	418	844

Część II - projekty realizowane przez spółki wspólnie kontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA

WARSZAWA							
Projekty oddane do użytkowania							
Ostoja Wilanów V-VII	27 161	385	2009-2013	Fadesa Polnord	383	1	1
Ostoja Wilanów VIa (C2)	6 140	62	IVQ 2016	Fadesa Polnord	62	0	-
Ostoja Wilanów VIII (B2)	2 435	23	IIIQ 2017	Fadesa Polnord	21	0	2
Stacja Kazimierz I	4 707	92	IQ 2016	Stacja Kazimierz	92	0	0
Stacja Kazimierz II	3 443	58	IIQ 2017	Stacja Kazimierz II	57	-	1
Projekty w realizacji							
Stacja Kazimierz III	5 275	88	IIIQ 2018*	Stacja Kazimierz III	66	11	11
Stacja Kazimierz IV	2 241	40	IVQ 2018*	Stacja Kazimierz IV	29	6	5
Stacja Kazimierz V	3 066	50	II Q 2020*	Stacja Kazimierz V	7	31	12
TRÓJMIASTO							
Projekty oddane do użytkowania							
Aquasfera (bud. T2)	5 552	107	IIQ 2015	Semeko Aquasfera	106	1	
Aquasfera (bud. T3 klatki A i B)	2 133	44	IIIQ 2017	Semeko Aquasfera	41	1	2
Aquasfera (bud. T3 klatki C i D)	2 319	43	IVQ 2017	Semeko Aquasfera	35	3	5
WROCŁAW							
Projekty oddane do użytkowania							
Apartamenty Innova B	4 086	59	IVQ 2017*	Osiedle Innova	48	7	4
Projekty w realizacji							
Apartamenty Innova C	3 738	63	IVQ 2018*	Osiedle Innova	40	13	10
Apartamenty Innova D	2 417	41	IVQ 2018*	Osiedle Innova	29	6	6
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	57 976	871			844	12	16
Łącznie - projekty w realizacji	16 737	281			170	68	44
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2018 r.</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Łącznie Część II	74 713	1 153			1 013	79	60
Podsumowanie Części I i Części II							
Łącznie - projekty oddane do użytkowania	180 143	3 179			2 990	124	66
Łącznie - projekty w realizacji	104 645	1 946			735	374	838
<i>w tym projekty rozpoczęte w 2018 r.</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Łącznie Część I i II	284 788	5 126			3 724	497	904

*planowany termin oddania do użytkowania

1.2 PROJEKTY PLANOWANE DO URUCHOMIENIA

W 2018 roku Grupa planuje wprowadzić do sprzedaży 4 inwestycje. Nowe projekty będą realizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie, Olsztynie i Wrocławiu. Projekty planowane do uruchomienia stworzą potencjał do rozszerzenia oferty o 399 lokali o łącznej powierzchni PUM wynoszącej ponad 25.842 m² (dane ważone udziałem Polnord S.A.).

Osiedle „Wilania”

- Lokalizacja: Warszawa - Wilanów
- 8.207 m² PUM
- 120 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2018
- Planowane rozpoczęcie budowy: 4Q2018

Osiedle „Wiktorija”

- Lokalizacja: Warszawa - Wilanów
- 6.164 m² PUM
- 87 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2018
- Planowane rozpoczęcie budowy: 4Q2018

Osiedle „Tęczowy Las bud 9 -12”

- Lokalizacja: Olsztyn - Bartąg
- 7.221 m² PUM
- 119 lokali
- Rozpoczęcie sprzedaży: 3Q2018
- Planowane rozpoczęcie budowy: 4Q2018

Wrocław - Nyska

- Lokalizacja: Wrocław
- 4.250 m² PUM
- 73 lokale
- Rozpoczęcie sprzedaży: 4Q2018
- Planowane rozpoczęcie budowy: 1Q2019

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

..... Inwestycje planowane do uruchomienia przez spółki współkontrolowane przez Polnord. Dane ważone udziałem Polnord SA

Podane powyżej dane tj. PUM, ilość lokali oraz terminy rozpoczęcia sprzedaży i budowy są szacunkowe i mogą ulec zmianie.

3. Projekty deweloperskie uwzględnione w Skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku

W tabeli 6. przedstawione zostały projekty deweloperskie uwzględnione w wyniku finansowym Grupy.

Liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym za okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. wyniosła 517 sztuk. (dane ważone udziałem Polnord w poszczególnych spółkach).

Projekty uwzględnione w Skonsolidowanym Rachunku Zysków i Strat za okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r.

Projekt	1 półrocze 2018					
	Lokale przekazane klientom		Przychody		Zysk brutto ze sprzedaży	
	Liczba lokali	Powierzchnia lokali	[tys. zł]	Udział %	[tys. zł]	Rentowność brutto ze sprzedaży
Część I - projekty zrealizowane przez spółki w 100% zależne od Polnord SA						
Warszawa						
Śródmieście Wilanów (bud. A)	0	0	0	0%	0	
Śródmieście Wilanów (bud. C)	0	0	0	0%	0	
Śródmieście Wilanów (bud. D)	0	0	0	0%	0	
Śródmieście Wilanów (bud. E)	1	86	531	0%	322	61%
Śródmieście Wilanów (bud. F)	2	96	823	1%	118	14%
Brzozowy Zakątek A1	3	213	1 512	1%	-1	0%
Brzozowy Zakątek A2	70	4 295	28 574	21%	3 198	11%
Brzozowy Zakątek A3	53	2 955	19 205	14%	2 687	14%
Apart Hotel	1	36	331	0%	26	8%
Neptun I (etap I)	0	0	0	0%	0	
Neptun I (etap II)	0	0	51	0%	-17	-33%
Neptun II (etap Ia)	65	3 111	15 848	12%	720	5%
Neptun II (etap Ib)	64	3 365	16 374	12%	337	2%
Trójmiasto						
Ostoja Myśliwska I-II	0	0	6	0%	6	100%
2 Potoki II	1	42	191	0%	68	35%
2 Potoki III	1	60	218	0%	6	3%
2 Potoki IV	1	48	176	0%	4	3%
Chabrowe Wzgórze I A1	34	1 712	6 298	5%	893	14%
Chabrowe Wzgórze I A2	35	1 777	6 862	5%	1 285	19%
Chabrowe Wzgórze I C1	51	2 232	8 627	6%	726	8%
Chabrowe Wzgórze II B	26	1 200	5 029	4%	1 282	25%
Chabrowe Wzgórze II C2	12	592	2 439	2%	484	20%
Dwa Tarasy I-II	1	40	227	0%	23	10%
Brama Sopocka I	0	0	6	0%	-1	-17%
Brama Sopocka II-III	14	1 062	6 931	5%	-986	-14%
Olsztyn						
Osiedle Tęczowy Las (bud. 4)	0	0	0	0%	0	
Osiedle Tęczowy Las (bud. 5)	0	0	0	0%	0	
Osiedle Tęczowy Las (bud. 6)	0	0	0	0%	0	
Szczecin						
Ku Słońcu I	0	0	0	0%	0	
Ku Słońcu II (bud. 2)	0	0	0	0%	0	
Ku Słońcu II (bud. 1)	0	0	0	0%	0	
Ku Słońcu III (bud. 3)	28	1 458	7 522	6%	-533	-7%
Łódź						
City Park II	0	0	5	0%	-2	-40%
City Park IV (bud. A5)	0	0	117	0%	-111	-95%
City Park IV (bud. A3)	26	1 848	8 747	6%	0	0%
Łącznie Część I	489	26 228	136 650	100%	10 534	8%

Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA

Część II - projekty zrealizowane przez spółki współkontrolowane przez Polnord SA. Dane ważone udziałem Polnord SA						
Warszawa						
Ostoja Wilanów VI-VIII	2	271	2 029	16%	356	18%
- Ostoja Wilanów VI (bud C3)	0	82	604	5%	65	11%
- Ostoja Wilanów VIA (B4)	0	0	12	0%	0	0%
- Ostoja Wilanów VIA (C2)	0	57	391	3%	66	17%
- Ostoja Wilanów VIII (B2)	1	131	1 022	8%	225	22%
Stacja Kazimierz I	0	0	0	0%	0	
Stacja Kazimierz II	0	0	0	0%	0	
Wrocław						
Osiedle Moderno	0	0	0	0%	0	
Apartamenty Innova	0	0	0	0%	0	
Apartamenty Innova B	24	1 715	10 318	80%	2 523	24%
Trójmiasto						
Aquasfera (bud. T2)	2	134	576	4%	0	0%
Łącznie Część II	28	2 119	12 923	100%	2 879	22%
Podsumowanie Część I i Część II						
Łącznie Część I i II	517	28 348	149 573	100%	13 413	9%

INFORMACJE FINANSOWE

1. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży	7.1	143 061	97 404
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		136 757	92 139
od jednostek powiązanych		-	-
Przychody ze sprzedaży usług		2 189	1 463
od jednostek powiązanych		1 910	749
Przychody z wynajmu		4 116	3 802
od jednostek powiązanych		50	15
Koszt własny sprzedaży	7.2	(127 406)	(76 936)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		15 655	20 468
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		(1 704)	-
Koszty sprzedaży		(4 158)	(4 338)
Koszty ogólnego zarządu		(16 906)	(9 807)
Pozostałe przychody operacyjne	7.3	15 937	1 605
Pozostałe koszty operacyjne	7.4	(18 427)	(3 368)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		(9 604)	4 559
Przychody finansowe	7.5	4 601	2 245
Koszty finansowe	7.6	(7 727)	(8 053)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności		(7 908)	(310)
Zysk (strata) brutto		(20 637)	(1 559)
Podatek dochodowy		(4 191)	(3 883)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(24 828)	(5 442)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy		(24 828)	(5 442)

2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 30.06.2018	Stan na 31.12.2017
AKTYWA			
Aktywa trwałe		553 922	727 144
Rzeczowe aktywa trwałe		2 335	9 202
Nieruchomości inwestycyjne	8	251 694	382 682
Aktywa niematerialne		438	368
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	9	90 839	98 743
Wartość firmy		16	16
Należności długoterminowe		160 216	187 927
Pozostałe aktywa finansowe		3 167	94
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		45 217	48 112
Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży)		637 603	732 663
Zapasy	10	517 920	570 688
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		11 595	26 931
Pożyczki udzielone		1 995	1 948
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		8 790	9 791
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 867	2 363
Rozliczenia międzyokresowe		1 368	1 205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		94 069	119 736
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczonych do sprzedaży		156 124	8 681
Aktywa obrotowe (w tym przeznaczonych do sprzedaży)		793 728	741 344
AKTYWA RAZEM		1 347 650	1 468 488
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		653 881	708 083
Kapitał podstawowy	11	65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		936 835	936 835
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(8 777)	(8 777)
Pozostałe kapitały rezerwowe		204 772	204 772
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(544 336)	(490 133)
Kapitał własny razem		653 881	708 083
Zobowiązania długoterminowe		256 703	258 110
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	12	254 522	255 780
Rezerwy	13	1 561	496
Pozostałe zobowiązania		621	1 834
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		362 142	502 295
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		39 460	51 542
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	12	19 319	135 195
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	12	30 938	27 071
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, ceł, ubezpieczeń i innych		3 421	8 279
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		349	-
Pozostałe zobowiązania finansowe		246	286
Rozliczenia międzyokresowe		5 793	4 722
Otrzymane zaliczki		164 008	166 077
Rezerwy	13	98 607	109 122
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczonych do sprzedaży		74 925	-
Zobowiązania razem		693 770	760 405
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 347 650	1 468 488

3. Komentarz do Skonsolidowanego Sprawozdania

W I półroczu 2018 Grupa Kapitałowa Polnord osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 143.061 tys. zł, co stanowi wzrost o 46.021 tys. zł w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Na poziom osiągniętych przychodów wpływ miało przekazanie klientom 489 lokali w inwestycjach realizowanych przez spółki w 100% zależne od Polnord S.A. (w analogicznym okresie 2017 roku przekazano klientom 266 lokali). Najwięcej lokali, bo aż 158 zostało przekazanych w inwestycji Chabrowe Wzgórze, 129 lokale zostały przekazane w inwestycji Neptun II, a 126 lokali w inwestycji Brzozowy Zakątek.

Przychody rozpoznawane są zgodnie z nowym standardem MSSF 18. Na podstawie przeprowadzonych analiz, Zarząd nie stwierdził istotnych zmian w stosunku do dotychczas stosowanej przez grupę polityki rachunkowości w tym obszarze. Zgodnie z powyższym standardem 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 podpisanego 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).

Analizując poziom przychodów ze sprzedaży oraz wyniku brutto ze sprzedaży należy mieć na uwadze, że wartości tam wskazane nie obejmują wyników z działalności deweloperskiej realizowanej w spółkach współkontrolowanych przez Grupę Polnord. Efekty działalności tych podmiotów uwzględniane są w pozycji „Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności”, poniżej pozycji „zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej” i zostały opisane w akapicie poniżej.

Na wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu negatywny wpływ miały odpisy na zapasach (ujęte w pozycji koszt własny sprzedaży) wynikające z przejęcia inwestycji realizowanych przez KB Dom sp. z o.o. (wartość kontraktów była niedoszacowana względem obecnie panujących na rynku cen wykonawstwa oraz materiałów). Wartość odpisów z tego tytułu ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu wyniosła (5.023 tys. zł).

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wyniosły w 21.064 tys. zł i były wyższe o 49% w porównaniu do I półrocza 2017 roku. Istotny wzrost odnotowano w pozycji wynagrodzenia i świadczenia spowodowany brakiem ujęcia w 2017 roku rezerwy na premie zarządu wypłacone w 2018 roku (za rok 2017) oraz na wdrożony od 2018 roku system motywacyjny dla wszystkich pracowników oparty o oceny okresowe i wyniki firmy. Porównując koszty półrocze do półrocza wzrosły także koszty usług prawnych i doradczych.

Pozostałe przychody operacyjne w opisywanym okresie wyniosły 15.937 tys. zł. W porównaniu do sprawozdania za 1Q 2018, nastąpiła reklasyfikacja rozwiązania rezerwy w kwocie 12.647 tys. zł na zobowiązania odsetkowe wobec KOWR, z tytułu opłat za prawo wieczystego użytkowania gruntów w Wilanowie (Warszawa) z pozycji przychody finansowe do pozycji pozostałe przychody operacyjne. Zmiana wartości rezerwy na zobowiązania odsetkowe dotyczyła części przyszłych zobowiązań odsetkowych wynikających ze zmiany wartości nieruchomości, a nie zmiany ustawowej stawki.

W I półroczu 2018 roku Spółka uwzględniła naliczenie kar umownych w związku z odstąpieniem od umów na generalne wykonawstwo ze spółką KB Dom Sp. z o.o. Jednocześnie ze względu na sytuację finansowo prawną spółki KB Dom, spółka postanowiła spisać należności z tego tytułu w pozostałe koszty operacyjne.

Pozostałe koszty operacyjne wyniosły w omawianym okresie 18.427 tys. zł. Głównym czynnikiem warunkującym wysokość tych kosztów było ujęcie spisania należności wobec spółki KB Dom sp. z o.o. opisanych w akapicie powyżej. Dodatkowo, w tej pozycji uwzględniono zawiązanie w kwocie 2.263 tys. zł rezerwy na naprawy gwarancyjne i pogwarancyjne na inwestycjach, w których rolę generalnego wykonawcy pełniła spółka KB Dom Sp. z o.o.

Przychody finansowe wyniosły 4.601 tys. zł i główny wpływ miały dywidendy wypłacone na rzecz Polnord SA w kwocie 3.170 tys. zł (Fadesa Polnord Sp. z o.o.).

Obecnie, KOWR domaga się zapłaty części opłat wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 1 kwietnia danego roku, za który dochodzi opłaty w przypadku tej części opłaty, do podwyższenia której doszło w związku z ustawową zmianą stawek procentowych, natomiast w odniesieniu od części obliczonej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi „od daty wydania wyroku aktualizacyjnego”.

W tej sytuacji, wobec okoliczności, iż postępowania aktualizacyjne są w toku, po dokonaniu analizy treści pozwów wniesionych przez KOWR należy stwierdzić, że na skutek modyfikacji i odmiennego sformułowania przez KOWR żądań kierowanych przeciwko Spółkom z Grupy Kapitałowej Polnord odpadło ryzyko zasądzenia odsetek ustawowych od części opłaty rocznej podwyższonej na skutek zmiany wartości nieruchomości.

W I półroczu 2018 roku koszty finansowe spadły o 4% rok do roku i wyniosły 7.727 tys. zł. Odsetki od zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji wyniosły 5.968 tys. zł w porównaniu do 5.684 tys. zł w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Największy wpływ na wykazaną wartość w wysokości (7.908) tys. zł w pozycji „udział w zysku jednostek wycenianych metodą praw własności” miały spółki w ramach inwestycji Stacja Kazimierz, gdzie łączny udział w stracie wyniósł 6.974 tys. zł (w tym korekta opisana w pkt 4. poniżej na kwotę 6.004 tys. zł) oraz Grupa Fadesa, gdzie rozpoznano w sprawozdaniu finansowym GK Polnord stratę w kwocie 2.398 tys. zł.

RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI, A OSTATNIO PUBLIKOWANĄ PROGNOZĄ

Prognoza wyników Grupy Kapitałowej na 2018 rok nie była publikowana.

4. Czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Najważniejsze nietypowe zdarzenia odzwierciedlone w skonsolidowanym wyniku netto Grupy Kapitałowej w pierwszym półroczu to:

Pozytywny wpływ na wynik netto:

- (+) 10,2 mln zł - KOWR - zmiana wartości rezerw na zobowiązania odsetkowe wynikająca ze zmiany wartości nieruchomości, a nie zmiany ustawowej stawki,
- (+) 3,2 mln zł - wypłata dywidendy ze spółki Fadesa Polnord Sp. z o.o.,
- (+) 1,7 mln zł – odwrócenie wyceny należności zgodnie z MSSF 9,
- (+) 0,7 mln zł - naliczenie kar umownych od KB Dom Sp. z o.o.

Negatywny wpływ na wynik netto:

- (-) 7,0 mln zł - spisanie nieodzyskiwalnego aktywa podatku odroczonego,
- (-) 6,0 mln zł - korekta błędu konsolidacji ujętego w sprawozdaniu finansowym za 2017 rok dotycząca spółek Stacja Kazimierz (ujawniona i opisana w sprawozdaniu za pierwszy kwartał 2018 roku),
- (-) 5,5 mln zł - spisanie naliczonych należności od KB Dom Sp. z o.o.,
- (-) 5,0 mln zł - zawiązanie odpisów aktualizujących zapasy w związku ze zmianą Generalnego Wykonawcy na inwestycjach realizowanych w przeszłości przez KB Dom Sp. z o.o.,
- (-) 2,7 mln zł - odpis należności od Sidelco,
- (-) 2,4 mln zł - utworzenie rezerw na naprawy gwarancyjne i pogwarancyjne na inwestycjach realizowanych w przeszłości przez KB Dom Sp. z o.o.,
- (-) 1,2 mln zł - korekta błędu odpisu na zapasach ujętego w sprawozdaniu finansowym za 2017 rok w spółce Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.,
- (-) 1,1 mln zł - odpisanie pozostałej części aktywów StrojDom.

5. Sezonowość działalności Grupy Kapitałowej Polnord

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

POZOSTAŁE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Inne istotne wydarzenia w okresie pierwszego półrocza 2018 r.

1.1 PUBLICZNY PROGRAM EMISJI OBLIGACJI

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. Spółka nie przeprowadziła publicznego programu emisji obligacji.

1.2 ISTOTNE UMOWY

- **Umowy na zakup nieruchomości**

- ✓ W dniu 25.05.2018 r. Spółka zawarła dwie przedwstępne umowy nabycia niezabudowanych nieruchomości o łącznej powierzchni 13 329 m² położonych w Warszawie („Nieruchomości”). Nieruchomości znajdują się w rejonie ulicy Lazurowej. Spółka planuje na Nieruchomościach realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą, o powierzchni użytkowej ok 16 815 m², w ramach których wybudowanych zostanie łącznie 258 lokali mieszkalnych oraz 276 miejsc postojowych. Zawarcie umów przenoszących własność uzależnione jest od spełnienia się warunków prawnych i ekonomicznych szczegółowo przewidzianych w umowach przedwstępnych. Spółka poinformuje o zawarciu umów przenoszących własność odrębnym raportem bieżącym.

- **Umowy emisji obligacji**

- ✓ W dniu 05.03.2018 r. Zarząd Polnord SA podjął uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 36.750 sztuk obligacji na okaziciela serii P, o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 36.750.000 zł. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i równa stawce WIBOR3M powiększonej o marżę dla każdego okresu odsetkowego. Odsetki od Obligacji wypłacane są co 3 miesiące. Obligacje będą podlegać wykupowi w dniu 07.03.2021r. z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków finansowych na finansowanie nowych inwestycji Spółki oraz refinansowanie istniejącego zadłużenia Spółki.
- ✓ W dniu 19.06.2018 r. Zarząd Polnord SA podjął uchwałę w sprawie emisji 4.000 sztuk obligacji na okaziciela serii MB3, o wartości nominalnej 10.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 40.000.000 zł. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i równa stawce WIBOR6M powiększonej o marżę dla każdego okresu odsetkowego. Odsetki od Obligacji wypłacane są co 6 miesięcy. Obligacje będą podlegać wykupowi w dniu 22.06.2021r. z zastrzeżeniem przypadków przedterminowego wykupu. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków finansowych na finansowanie nowych inwestycji Spółki oraz refinansowanie istniejącego zadłużenia Spółki.

1.3 ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI

W dniu 22.06.2018r odbyło się XXVII Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które podjęło uchwały m.in. w następujących sprawach:

- ✓ zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2017 oraz sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2017,
- ✓ zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord za rok 2017 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polnord za rok obrotowy 2017,
- ✓ zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki z działalności za rok 2017 wraz z oceną sytuacji Spółki,
- ✓ przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2017,
- ✓ udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków za rok 2017.

Więcej informacji zostało przedstawionych w raporcie bieżącym nr 23/2018 w dniu 22.06.2018 r.

2. Toczące się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Szczegółowy opis toczących się postępowań został przedstawiony w niniejszym w części B dział „Dodatkowe informacje i objaśnienia” pkt.16 str. 57-60.

W okresie sprawozdawczym, tj. od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.06.2018 r. nie nastąpiły istotne zmiany w toczących się postępowaniach, których łączna wartość stanowiła co najmniej 10% kapitału własnego Spółki za wyjątkiem poniżej opisanej sprawy. W pierwszym półroczu 2018 r. nie zostały wszczęte nowe istotne postępowania.

Spór z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa „KOWR”, następcą prawnym ANR, o zapłatę podwyższonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego

Spółki z Grupy są stroną w sporach sądowych z udziałem KOWR, związanych z użytkowaniem wieczystym nieruchomości gruntowych na terenie warszawskiego Wilanowa. Sprawy te są związane z wypowiedzeniami opłat rocznych dokonanych przez KOWR w 2003 roku wobec poprzednich użytkowników wieczystych oraz w 2007 roku, w 2011 roku oraz 2015 roku wobec Spółek z Grupy. W opinii Grupy wypowiedzenia dokonane przez KOWR było nieskuteczne. KOWR, nie czekając na wynik postępowań aktualizacyjnych wystąpiła z pozwami o zapłatę. Dodatkowo KOWR wystąpiła przeciwko Spółce Polnord S.A. o zapłatę opłat rocznych za nieruchomości, których użytkowanie wieczyste - w ocenie Spółek z Grupy - wygasło w trybie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zatem powództwa są nienależne. Grupa utworzyła jednak, w oparciu o analizy doradców zewnętrznych, 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 30.06.2018 r. utworzone były rezerwy w wysokości 68 439 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 28 008 tys. zł.

3. Emisje papierów wartościowych

Emisje akcji

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. Spółka nie wyemitowała żadnych akcji.

Emisje obligacji

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. Polnord wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 76.750 tys. zł:

Obligacje wyemitowane przez Spółkę w okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r.

Emisje obligacji w okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r.			
Data Emisji	Data zapadalności	łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji/Oferujący
07.03.2018	07.03.2021	36.750	Credit Value
22.06.2018	22.06.2021	40.000	mBank
łącznie		76.750	

Wykup obligacji

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 87.388 tys. zł.

Obligacje wykupione przez Spółkę w okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r.

Wykup obligacji w okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r.			
Data wykupu	Data zapadalności	Łączna wartość nominalna obligacji [tys. zł]	Agent Emisji/Oferujący
27.01.2018	27.01.2018	10.500	Noble Securities
13.02.2018	13.02.2018	26.888	Noble Securities
30.06.2018	30.06.2018	50.000	mBank
łącznie		87.388	

W dniu 30/07/2018 Spółka Polnord SA dokonała wykupu obligacji mBank w kwocie 20.0 mln zgodnie z harmonogramem.

4. Zadłużenie Grupy Kapitałowej Polnord SA

Na dzień 30.06.2018 r. stan zobowiązań Grupy:

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

Zadłużenie z tytułu wyemitowanych przez Polnord SA obligacji

Data emisji	Oferujący	Zadłużenie na 31.12.2017	Wykup/emisja w 1H 2018	Zadłużenie na 30.06.2018	Harmonogram wykupu obligacji (wartość nominalna)[mln zł]				Termin wykupu
		Wartość nominalna [mln zł]			2018	2019	2020	2021	
27.01.2015	Noble	10,5	-10,5						27.01.2018
13.02.2015	Noble	26,9	-26,9						13.02.2018
02.07.2015	mBank	50,0	-50,0						30.06.2018
29.07.2016	mBank	20,0		20,0**	20,0				30.07.2018
27.07.2016	Credit Value	20,0		20,0		20,0			27.07.2019
18.12.2015	SGB Bank	60,0		60,0		60,0			18.12.2019
20.12.2016	Noble	30,0		30,0		30,0			20.12.2019
22.12.2016	Noble	20,0		20,0		20,0			22.12.2019
30.12.2016	Noble	6,8		6,8		6,8			30.12.2019
27.02.2017	Noble	14,7		14,7			14,7		27.02.2020
24.04.2017	Noble	5,3		5,3			5,3		24.04.2020
22.05.2017	Noble	5,2		5,2			5,2		22.05.2020
29.09.2017	Noble	18,0		18,0			18,0		29.09.2020
07.03.2018	Credit Value	0,0	36,8	36,8				36,8	07.03.2021
22.06.2018	mBank	0,0	40,0	40,0				40,0	22.06.2021
Razem		287,4	-10,7	276,8*	20,0	136,8	43,2	76,8	

* kwota nie uwzględnia naliczonych odsetek od obligacji oraz kosztów dotyczących prowizji rozliczanych w czasie.

** w dniu 30/07/2018 Spółka Polnord SA dokonała wykupu obligacji MB2 zgodnie z terminem zapadalności.

- z tytułu zaciągniętych kredytów (bez odsetek) przez Polnord SA oraz spółki w 100% zależne wraz z harmonogramem spłat przedstawiał się następująco:

Zestawienie kredytów Polnord SA oraz spółek w 100% zależnych

Kredytobiorca	Bank	Rodzaj	Aktualny limit [mln zł]	Zadłużenie na 30.06.2018 bez odsetek [mln zł]	Harmonogram spłaty kapitału (bieżącego zadłużenia) [mln zł]				Ostateczny termin spłaty
					3Q2018	4Q2018	2019	od 2020	
Polnord SA	BOŚ SA	odnawialny	50,0	11,0*	11,0	0,0	0,0	0,0	03.08.2018
Polnord SA	Getin Noble Bank SA	w rach. bieżącym	20,0	20,0	0,0	20,0	0,0	0,0	20.12.2018
Wilanów Office Park - Budynek B1 Sp. z o.o.	PKO BP SA	refinansowany (B1)	36,0	36,0	0,9	18,5	3,1	13,4	31.12.2030
Wilanów Office Park - Budynek B3 Sp. z o.o.	PKO BP SA	realizacyjny (B3)	25,7	25,7	1,1	3,0	3,8	17,8	30.04.2025
Zadłużenie				92,7	13,1	41,5	6,9	31,2	

*Do dnia 03/08/2018 Spółka dokonała spłaty całości kredytu w BOŚ Banku

W przypadku kredytu PKO BP dotyczącego budynku B3, Spółka nie dotrzymała warunków wskaźnika DSCR osiągając za rok 2017 wartość 0,72 przy minimalnym wymaganym poziomie 1. Złamanie powyższego kowenantu wynikało z księgowych korekt niepieniężnych i nie miało jakiegokolwiek wpływu na sytuację płynnościową Spółki.

Kredyt udzielony przez PKO BP w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym został zaprezentowany w zobowiązaniach krótkoterminowych w pozycji „Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek”. W powyższej tabeli kredyt został zaprezentowany z w oryginalnej dacie wymagalności. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Spółka uzyskała „waiver” od banku kredytującego zawarty w aneksie do umowy kredytowej wspomnianej poniżej.

Spółka w dniu 27 września 2018 roku podpisała aneksy do umów kredytowych z PKO BP SA, zgodnie z którymi został przesunięty termin spłaty części kapitału jaki miał nastąpić w 3 kwartale na koniec 4 kwartału.

Spółka w dniu 17 września 2018 roku podpisała aneks do umowy kredytowej z Getin Noble Bank SA, zgodnie z którym został przesunięty termin spłaty części kapitału jaki miał nastąpić w 3 kwartale na koniec 4 kwartału.

Powyższa tabela uwzględnia zmiany terminów spłat zawarte w podpisanych aneksach.

Zadłużenie brutto wskazane w bilansie sporządzonym na dzień 30.06.2018 r. wyniosło 366.633 tys. zł, zaś zadłużenie netto osiągnęło poziom 269.054 tys. zł. Kalkulacja obejmuje także zobowiązania kredytowe związane z działalnością prezentowaną jako zaniechana.

5. Informacje o zawarciu przez Polnord SA lub jednostkę zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, 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 wynosi co najmniej 10% kapitału własnego Polnord SA

Łączna wartość czynnych poręczeń udzielonych przez Polnord SA za zobowiązania kredytowe spółek zależnych (Wilanów Office Park – Budynek B1 Sp. z o.o. i Wilanów Office Park – Budynek B3 Sp. z o.o.) według stanu na dzień 30.06.2018 r., w związku z prowadzoną działalnością operacyjną, wyniosła 61.724 tys. zł.

Na dzień 30.06.2018 r. Polnord SA nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne. Spółki w 100% zależne od Polnord również nie posiadały na dzień 30.06.2018 r. czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne od Polnord.

Wartość czynnych poręczeń na dzień 30.06.2018 r. udzielonych przez spółki z Grupy, tj.:

- 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. za zobowiązania kredytowe Polnord SA wyniosła 11 mln zł.

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 30.06.2018 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 18 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 w kolejnych okresach należy zaliczyć:

- powodzenie realizacji strategii Grupy Kapitałowej;
- terminową, zgodną z harmonogramem i budżetem, realizację projektów deweloperskich oraz terminowe oddawanie do użytkowania;
- wydawanie gotowych lokali (Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po przeniesieniu korzyści oraz ryzyka na klientów, czyli po podpisaniu protokołu wydania lub aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu);
- realizację założeń sprzedażowych i uzyskiwanie założonych poziomów cenowych;
- kształtowanie się koniunktury na rynku mieszkaniowym, w tym cen mieszkań;
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania dla firm deweloperskich oraz wysokość stóp procentowych;
- politykę banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych osobom fizycznym, wysokość wkładu własnego;
- obowiązującą ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – „ustawa deweloperska”;
- zmiany w przepisach prawnych mogące wpływać na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę;
- pozyskiwanie odpowiednich decyzji administracyjnych w ustawowych terminach;
- politykę rządu w zakresie zmiany wsparcia sektora mieszkań własnościowych na rzecz sektora mieszkań czynszowych.

13. Inne czynniki ryzyka i zagrożenia

Istotne czynniki mogące mieć negatywny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Polnord zostały szczegółowo opisane w Skonsolidowanym Raporcie Rocznym za 2017 r. opublikowanym 30.04.2018 r. w części B rozdziale IV pkt 14 str.47-49.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie zaistniały żadne dodatkowe czynniki ryzyka mogące mieć wpływ na działalność Grupy Kapitałowej.

14. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym, nieuwjęte w niniejszym sprawozdaniu, a mogące wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące wydarzenia:

- w dniu 27.07.2018r do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Jerzego Kotkowskiego z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 27.07.2018 r.
- w dniu 17.08.2018 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o odwołaniu z Zarządu Spółki dotychczasowego Prezesa Zarządu Pana Dariusza Krawczyka. Jednocześnie Rada Nadzorcza podjęła uchwały - na mocy art. 383 § 1 KSH - o oddelegowaniu Członków Rady Nadzorczej tj. Pana Marcina Mosza oraz Pana Piotra Woźniaka do wykonywania obowiązków odpowiednio Prezesa i Członka Zarządu Spółki na okres od dnia 17.08.2018 r. do dnia powołania członków Zarządu Spółki, nie dłużej jednak niż na 3 miesiące.
- w dniu 24.08.2018 Spółka otrzymała od pełnomocnika procesowego informację, iż Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał wyrok, w którym utrzymał w mocy w całości wyrok Sądu Okręgowego dotyczący umowy sprzedaży akcji spółki Dolnośląskie Surowce Skalne SA (raport bieżący 20/2017). Na rzecz Spółki zasądzona została kwota główna 10 mln zł wraz z należnymi odsetkami ustawowymi, liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tj. ponad 5 mln zł.
- w dniu 27.08.2018 Zarząd POLNORD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Spółka”) działając na podstawie art. 399 § 1 w zw. z art. 4021 i 4022 Kodeksu spółek handlowych („KSH”) oraz w związku z otrzymaniem w dniu 13 sierpnia 2018 r. od akcjonariusza Spółki tj. HANAPETA HOLDINGS CO. LIMITED z siedzibą w Nikozji żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, złożonego w trybie art. 400 § 1 KSH, zwołuje na dzień 1 października 2018 r. na godzinę 12.00 XXXIV Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki („NWZ”), które odbędzie się w siedzibie Spółki w Warszawie. W załączniku do raportu bieżącego nr 37/2018 z 27.08.2018 r. Spółka podała projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad.
- w dniu 05.09.2018 r. (rozliczenie transakcji nastąpiło w dniu 07.09.2018 r.) Aegon Powszechnie Towarzystwo Emerytalne SA, w wyniku transakcji zbycia, zmniejszył stan posiadania akcji w Spółce. Aegon PTE po transakcji posiadał 1.531.450 akcji Spółki, co stanowiło 4,684% udziału w kapitale zakładowym Spółki, oraz 1.531.450 głosów z posiadanych akcji, stanowiących 4,684 % ogólnej liczby głosów.

- w dniu 05.09.2018 r wyniku transakcji nabycia akcji Hanapeta Holdings Co Limited przekroczył próg 10% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Po zmianie udziału, Hanapeta Holdings Co Limited posiada łącznie 3 411 816 akcji, stanowiących 10,44% w ogólnej liczbie głosów
- w dniu 25.09.2018 r. Spółka otrzymała od pełnomocnika procesowego informację, iż Sąd Apelacyjny w Warszawie ogłosił wyrok, w którym uchylił wyrok Sądu Okręgowego, o którym mowa w raporcie bieżącym nr 49/2016 (dotyczący roszczeń za bezumowne korzystanie przez MPWiK z urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie Miasteczka Wilanów). Sąd w ustnym uzasadnieniu podzielił w zdecydowanej większości argumenty podniesione przez Spółkę, uznając, że Spółce - jako podmiotowi, który wybudował sieć, przysługuje roszczenie o zapłatę za bezumowne korzystanie oraz, że przedawnienie, które było przyczyną oddalenia w części powództwa, zostało przez Sąd Okręgowy ustalone nieprawidłowo.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ			
Data	Imię i nazwisko	Stanowisko / Funkcja	Podpis
28.09.2018 r.	Marcin Mosh	oddelegowany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu	
28.09.2018 r.	Piotr Woźniak	oddelegowany do pełnienia funkcji Członka Zarządu	

B. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2018 ROKU ZAWIERAJĄCE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE POLNORD SA

B. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POLNORD SA

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży	7.1	143 061	97 404
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		136 757	92 139
od jednostek powiązanych		-	-
Przychody ze sprzedaży usług		2 189	1 463
od jednostek powiązanych		1 910	749
Przychody z wynajmu		4 116	3 802
od jednostek powiązanych		50	15
Koszt własny sprzedaży	7.2	(127 406)	(76 936)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		15 655	20 468
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		(1 704)	-
Koszty sprzedaży		(4 158)	(4 338)
Koszty ogólnego zarządu		(16 906)	(9 807)
Pozostałe przychody operacyjne	7.3	15 937	1 605
Pozostałe koszty operacyjne	7.4	(18 427)	(3 368)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		(9 604)	4 559
Przychody finansowe	7.5	4 601	2 245
Koszty finansowe	7.6	(7 727)	(8 053)
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności		(7 908)	(310)
Zysk (strata) brutto		(20 637)	(1 559)
Podatek dochodowy		(4 191)	(3 883)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(24 828)	(5 442)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy		(24 828)	(5 442)
Przypisany:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(24 828)	(5 442)
Akcjonariuszom mniejszościowym			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 127	32 693 127
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 127	32 693 127
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)		(0.76)	(0.17)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)		(0.76)	(0.17)
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)		(0.76)	(0.17)
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)		(0.76)	(0.17)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Zysk (strata) netto	(24 828)	(5 442)
Inne całkowite dochody:	-	305
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:	-	305
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		
Różnice kursowe z przeliczenia		305
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat	-	-
Całkowity dochód za okres	(24 828)	(5 137)
Przypisany:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(24 828)	(5 137)
Akcjonariuszom mniejszościowym	-	-

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 30.06.2018	Stan na 31.12.2017
AKTYWA			
Aktywa trwałe		553 922	727 144
Rzeczowe aktywa trwałe		2 335	9 202
Nieruchomości inwestycyjne	8	251 694	382 682
Aktywa niematerialne		438	368
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	9	90 839	98 743
Wartość firmy		16	16
Należności długoterminowe		160 216	187 927
Pozostałe aktywa finansowe		3 167	94
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		45 217	48 112
Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczonych do sprzedaży)		637 603	732 663
Zapasy	10	517 920	570 688
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		11 595	26 931
Pożyczki udzielone		1 995	1 948
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		8 790	9 791
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 867	2 363
Rozliczenia międzyokresowe		1 368	1 205
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		94 069	119 736
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		156 124	8 681
Aktywa obrotowe (w tym przeznaczone do sprzedaży)		793 728	741 344
AKTYWA RAZEM		1 347 650	1 468 488
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny (przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej)		653 881	708 083
Kapitał podstawowy	11	65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		936 835	936 835
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(8 777)	(8 777)
Pozostałe kapitały rezerwowe		204 772	204 772
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(544 336)	(490 133)
Kapitał własny razem		653 881	708 083
Zobowiązania długoterminowe		256 703	258 110
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki	12	254 522	255 780
Rezerwy	13	1 561	496
Pozostałe zobowiązania		621	1 834
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		362 142	502 295
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		39 460	51 542
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek	12	19 319	135 195
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki	12	30 938	27 071
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, ceł, ubezpieczeń i innych		3 421	8 279
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		349	-
Pozostałe zobowiązania finansowe		246	286
Rozliczenia międzyokresowe		5 793	4 722
Otrzymane zaliczki		164 008	166 077
Rezerwy	13	98 607	109 122
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		74 925	-
Zobowiązania razem		693 770	760 405
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 347 650	1 468 488

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)	(20 637)	(1 559)
Korekty o pozycje:	63 059	25 178
Udział w zysku jednostki wycenianej metodą praw własności	7 908	310
Amortyzacja	750	540
Odsetki i dywidendy, netto	8 003	5 709
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	1 143	(2 257)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	38 395	(724)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	52 543	(10 591)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(11 517)	27 056
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	50	(2 603)
Zmiana stanu rezerw	(5 460)	5 638
Podatek dochodowy	(324)	2 354
Pozostałe	942	(253)
Wpływ MSSF 9 na należności długoterminowe	(29 375)	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	42 422	23 619
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	3 311	7 124
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	16
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	140	1 402
Odsetki otrzymane	-	856
Spłata udzielonych pożyczek	-	4 850
Dywidendy otrzymane	3 170	-
Wydatki	(3 438)	(13 945)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(426)	(255)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Nabycie aktywów finansowych	-	(15)
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	-	(12 580)
Udzielenie pożyczek	(3 013)	(1 095)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(128)	(6 821)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	88 829	54 901
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	14 429	29 700
Wpływy z tytułu emisji obligacji	74 400	25 201
Wydatki	(153 280)	(112 661)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-	(43)
Spłata pożyczek/kredytów	(54 338)	(28 484)
Odsetki zapłacone	(11 544)	(14 184)
Wykup obligacji	(87 389)	(69 950)
Pozostałe	(10)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(64 451)	(57 760)
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(22 157)	(40 962)
Różnice kursowe netto		
Środki pieniężne na początek okresu	119 736	143 520
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	97 579	102 558
prezentowane w "Aktywach przeznaczonych do sprzedaży"	3 509	-
prezentowane w "Środki pieniężne i ich ekwiwalenty"	94 069	102 558
O ograniczonej możliwości dysponowania	14 661	22 919

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Wyszczególnienie [tys. zł]	Przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Kapitał własny ogółem
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane/ niepokryte (straty)		
Na dzień 01.01.2017	65 386	974 670	(9 121)	202 136	(527 494)	705 576	705 576
Wynik roku					(5 442)	(5 442)	(5 442)
Inne całkowite dochody			305			305	305
Całkowite dochody ogółem			305		(5 442)	(5 137)	(5 137)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				9 201	(9 201)	-	-
Na dzień 30.06.2017	65 386	974 670	(8 816)	211 337	(542 137)	700 439	700 439
Na dzień 01.01.2018	65 386	936 835	(8 777)	204 772	(490 133)	708 083	708 083
Wpływ wdrożenia MSSF 9					(29 375)	(29 375)	(29 375)
Na dzień 01.01.2018 po korektach	65 386	936 835	(8 777)	204 772	(519 508)	678 708	678 708
Wynik roku					(24 828)	(24 828)	(24 828)
Inne całkowite dochody						-	-
Całkowite dochody ogółem					(24 828)	(24 828)	(24 828)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego						-	-
Na dzień 30.06.2018	65 386	936 835	(8 777)	204 772	(544 336)	653 881	653 881

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 od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. oraz dane porównawcze na dzień 31.12.2017 r. oraz za okres 01.01.2017 r. do 30.06.2017 r. („Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Zamieszczone w niniejszym Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dane za okres 6 miesięcy zakończony dniem 30.06.2018 r. oraz dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dniem 30.06.2017 r. były przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta. Dane porównawcze na dzień 31.12.2017 r. były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

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

Pełna nazwa (firma)	POLNORD Spółka Akcyjna
Siedziba	02-972 Warszawa, ul. Adama Branickiego 15
KRS	0000041271
Numer identyfikacji podatkowej NIP	583-000-67-67
Numer Identyfikacji REGON	000742457
Zarejestrowany kapitał zakładowy	65.386.254 zł (w pełni opłacony)
PKD	6810 Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Strona www	www.polnord.pl

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 30.06.2018 r. jest nieoznaczony.

Skład Grupy Kapitałowej Polnord

Polnord SA jest jednostką dominującą Grupy Polnord.

Szczegółowe informacje dotyczące spółek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych na dzień 30.06.2018 r. zostały przedstawione poniżej.

Skład Grupy Kapitałowej Polnord SA

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Nominalna wartość posiadanych udziałów [zł]	% kapitału/głosów	Metoda konsolidacji
1	Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
2	Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Łódź City Park SK	Gdynia	100.000	100%	Pełna
3	Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Gdynia	1.050.000	100%	Pełna
4	Polnord Sopot II Sp. z o.o.**	Gdynia	100.000	100%	Pełna
5	Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	Gdynia	5.000.000	100%	Pełna
6	Polnord Warszawa – Żąbki Neptun Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
7	Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
8	Wilanów Office Park – budynek B1 Sp. z o.o.	Gdynia	8.582.656	100%	Pełna
9	Wilanów Office Park – budynek B3 Sp. z o.o.	Gdynia	700.000	100%	Pełna
10	Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	Gdynia	50.000	100%	Pełna
11	Polnord Inwestycje Sp. z o.o. Spółka jawna	Gdynia	wkłady	100%	Pełna
12	Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
13	Polnord Gdynia Brama Sopocka Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
14	Polnord SA Finanse Spółka jawna	Gdynia	wkłady	100%	Pełna
15	Polnord Construction Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Pełna
16	Stroj-Dom ZSA	Saratow (Rosja)	99.290	100%	Pełna
17	Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Nie ujęto
18	Haffnera Park sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Nie ujęto
19	Haffnera Apart sp. z o.o.	Gdynia	5.000	100%	Nie ujęto
20	Polnord Gdańsk Dolne Miasto Sp. z o.o.	Gdańsk	5.000	100%	Nie ujęto
21	Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji	Gdańsk	15.000	30%	Nie ujęto
22	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
23	Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. SKA	Warszawa	25.000	50%	Praw własności
24	Stacja Kazimierz Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
25	Stacja Kazimierz Sp. z o.o. SKA	Warszawa	25.000	50%	Praw własności
26	Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
27	Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SKA	Warszawa	25.000	50%	Praw własności
28	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Warszawa	2.500	50%	Praw własności
29	Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	Warszawa	18.774.888	50%	Praw własności
30	Semeko Aquasfera Sp. z o.o.	Gdynia	10.000.000	50%	Praw własności
31	Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Warszawa	12.250.000	49%	Praw własności
32	FPP Powsin Sp. z o.o.*	Warszawa	2.474.500	49%	Praw własności
33	Osiedle Innova Sp. z o.o.*	Warszawa	3.454.500	49%	Praw własności
34	FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.*	Warszawa	1.472.450	49%	Praw własności
35	Korporacja Budowlana Dom SA	Kartoszyño	50.387.024	34,65%	Praw własności

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

** zależność pośrednia poprzez Polnord Inwestycje Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2018 r. udział w ogólnej liczbie głosów posiadanych przez Grupę w podmiotach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

Zmiany w powiązaniach kapitałowych Polnord SA z innymi podmiotami, które nastąpiły w I półroczu 2018 r. oraz po dniu bilansowym, na który sporządzono niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, zostały szczegółowo opisane w tabelach poniżej:

Nazwa podmiotu	Opis zdarzenia
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	<p>W dniu 19.02.2018 r. został sporządzony i podpisany Plan Połączenia przez spółki: Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. jako spółka przejmująca oraz Stacja Kazimierz Sp. z o.o., Stacja Kazimierz II Sp. z o.o., Stacja Kazimierz I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA i Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. – jako spółki przejmowane („Plan Połączenia”), na podstawie którego Stacja Kazimierz I Sp. z o.o. w trybie art. 492 § 1 pkt. 1 ksh przejmie majątek wszystkich spółek przejmowanych w zamian za udziały w spółce przejmującej wydane wspólnikom spółek przejmowanych. Plan Połączenia został złożony do Sądu rejestrowego każdej z łączących się spółek. Plan Połączenia został poddany badaniu przez biegłego rewidenta wyznaczonego przez Sąd rejestrowy w dniu 8.03.2018 r. W dniu 23 lipca 2018 roku wszystkie łączące się spółki, tj. Stacja Kazimierz I Sp. z o.o., Stacja Kazimierz Sp. z o.o., Stacja Kazimierz II Sp. z o.o., Stacja Kazimierz I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA, Stacja Kazimierz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA i Stacja Kazimierz II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. podjęły uchwały o połączeniu zgodnie z art. 522 ksh. W dniu 28 sierpnia 2018 r. złożony został przez Stację Kazimierz I Sp. z o.o. jako spółkę przejmującą wniosek do KRS o połączenie spółek zgodnie z podpisanym Planem Połączenia opisanym powyżej, który nie został jeszcze rozpoznany przez KRS. Połączenie następuje z dniem wpisania połączenia do KRS zgodnie z art. 493 § 2 ksh.</p>
SPV 1 Sp. z o.o.	<p>W dniu 1.03.2018 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników „SPV 1” Sp. z o.o. podjęło uchwałę o zmianie umowy spółki w zakresie zmiany firmy spółki na Polnord Construction Sp. z o.o., zmiany PKD oraz zmiany w zakresie organów spółki – powołanie Rady Nadzorczej spółki. Przedmiotowe zmiany umowy spółki staną się skuteczne wraz z konstytutywnym wpisem tych zmian do rejestru przedsiębiorców przez sąd rejestrowy, zgodnie z wnioskiem spółki złożonym do sądu w dniu 9.03.2018 r. Zmiany zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców w dniu 11 maja 2018 r.</p>

Spółki wyłączone z konsolidacji

W Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie ujęto spółki Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji, która zaprzestała działalności, jak również spółki Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o., Haffnera Park sp. z o.o., Haffnera Apart sp. z o.o., Polnord Gdańsk Dolne Miasto Sp. z o.o. Dane finansowe spółek są nieistotne w stosunku do całości Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

Zarząd Polnord SA

Na dzień 30.06.2018 r. Skład Zarządu Polnord SA przedstawiał się następująco:

- Dariusz Krawczyk – Prezes Zarządu,
- Jerzy Kotkowski – Członek Zarządu.

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

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. nie miały miejsca zmiany w zarządzie Polnord S.A..

Po dniu bilansowym nastąpiły poniższe zmiany w zarządzie Polnord S.A.:

- w dniu 27.07.2018r do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Jerzego Kotkowskiego z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 27.07.2018 r.
- w dniu 17.08.2018 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o odwołaniu z Zarządu Spółki dotychczasowego Prezesa Zarządu Pana Dariusza Krawczyka. Jednocześnie Rada Nadzorcza podjęła uchwały - na mocy art. 383 § 1 KSH - o oddelegowaniu Członków Rady Nadzorczej tj. Pana Marcina Mosza oraz Pana Piotra Woźniaka do wykonywania obowiązków odpowiednio Prezesa i Członka Zarządu Spółki na okres od dnia 17.08.2018 r. do dnia powołania członków Zarządu Spółki, nie dłużej jednak niż na 3 miesiące.

Życiorysy Członków Rady Nadzorczej, oddelegowanych do wykonywania obowiązków odpowiednio Prezesa i Członka Zarządu Spółki znajdują się na stronie internetowej Spółki.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania skład Zarządu jest następujący:

- **Marcin Mosz** – oddelegowany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu,
- **Piotr Woźniak** – oddelegowany do pełnienia funkcji Członka Zarządu.

Rada Nadzorcza

W dniu 28.06.2016 r. XXV Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ("ZWZ") dokonało wyboru Rady Nadzorczej na nową wspólną trzyletnią kadencję. Na dzień 30.06.2018 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Grzegorz Magdziarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Paweł Laskowski – Fabisiewicz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Tomasz Damzyn – Członek Rady Nadzorczej,
- Michał Rokosz - Członek Rady Nadzorczej,
- Magdalena Szymczak - Członek Rady Nadzorczej,
- Marcin Mosz – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Woźniak – Członek Rady Nadzorczej.

Panowie Paweł Laskowski – Fabisiewicz oraz Piotr Woźniak złożyli oświadczenia o niezależności, w rozumieniu §13 ust. 3 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.

Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 członków. Bieżąca trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się w dniu 28.06.2016 r. W okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. oraz po dniu bilansowym nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

2. Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 28.09.2018 r.

3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

3.1 Informacja o istotnych zmianach wielkości szacunkowych

W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30.06.2018 roku 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, za wyjątkiem zmian wynikających ze zmian MSSF opisanych dla Grupy Kapitałowej Polnord SA w niniejszym sprawozdaniu.

W stosunku do 31.12.2017 r. Grupa nie zmieniała w sposób istotny osądów i szacunków, za wyjątkiem zmian wynikających ze zmian MSSF opisanych dla Grupy Kapitałowej Polnord SA w nocie 4.2.

3.2 Opisy czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W analizowanym okresie powyższe zdarzenia nie wystąpiły.

4. 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 dostępnych do sprzedaży. 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, za wyjątkiem spółek Wilanów Office Park – budynek B1 Sp. z o.o. oraz Wilanów Office Park – budynek B3 Sp. z o.o. Wedle planów Zarządu udziały w tych Spółkach są przeznaczone do sprzedaży, w konsekwencji posiadane przez nie aktywa i zobowiązania zostały zaprezentowane odpowiednio w pozycjach bilansu „aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży” i „zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży”. W wyniku przeznaczenia do sprzedaży udziałów powyższych spółek, nie zaszła konieczność przeszacowania aktywów Spółek. W wyniku przeznaczenia do sprzedaży udziałów powyższych spółek, Grupa jest w trakcie sprzedaży wszystkich nieruchomości komercyjnych bądź spółek posiadających nieruchomości komercyjne przeznaczone na wynajem. Powyższe zdarzenie zostało uznane przez Zarząd za działalność zaniechaną, jednak ze względu na nieistotny zdaniem Zarządu wpływ wyniku z działalności zaniechanej na skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe, nie wyodrębniono działalności zaniechanej w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku.

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 31.12.2017 r.

4.1 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 oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską.

4.2 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 2017, z wyjątkiem poniższych zmian do istniejących standardów oraz nowych interpretacji:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” zastępuje MSR 39. Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według zamortyzowanego kosztu. MSSF 9 wprowadza nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących – model oczekiwanych strat kredytowych. Kluczową zmianą jest nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r.,
- MSSF 15 „Umowy z klientami” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Zasady przewidziane w MSSF 15 dotyczyć będą wszystkich umów skutkujących przychodami. Fundamentalną zasadą nowego standardu jest ujmowanie przychodów w momencie transferu towarów lub usług na rzecz klienta, w wysokości ceny transakcyjnej. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w ramach pakietu, należy ujmować oddzielnie, ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy, co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. Ponadto, zgodnie z MSSF 15 koszty poniesione w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem należy aktywować i rozliczać w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Wyjaśnienia precyzują niektóre wymogi standardu i wprowadzają do przepisów przejściowych dodatkowe uproszczenia w celu redukcji złożoności i kosztów związanych z pierwszym zastosowaniem standardu. Wyjaśnienia nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności oparte na akcjach”, które wprowadzają dodatkowe wytyczne w zakresie klasyfikacji i wyceny transakcji opartych na akcjach – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 dotyczące MSSF1 oraz MSR 28 – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, precyzujące zasady przenoszenia nieruchomości do lub z nieruchomości inwestycyjnych, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych oraz płatności zaliczkowe”. Interpretacja ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

MSSF 15 "Przychody z umów z klientami"

Od początku 2018 roku obowiązuje MSSF 15, który zastąpił MSR 11 "Umowy o usługę budowlaną" oraz MSSF 18 „Przychody”. Ujęcie przychodu zgodnie z MSSF 15 powinno przedstawiać transakcję przeniesienia towarów lub usług na klienta (Zamawiającego) w kwocie odzwierciedlającej wartość wynagrodzenia, którego podmiot spodziewa się w zamian za towary lub usługi.

Standard MSSF 15 wprowadził pięcioetapowy model ujmowania przychodów: 1. Identyfikacja umowy z klientem 2. Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia 3. Ustalenie ceny transakcyjnej 4. Przypisanie ceny transakcyjnej do

poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia 5. Ujęcie przychodu w momencie spełnienia zobowiązań do wykonania świadczenia

Spółka przeprowadziła analizę treści umów sprzedaży zawartych z klientami, w celu identyfikacji różnic wynikających z wdrożenia MSSF 15 i ujmowania przychodów według powyższego pięcioetapowego modelu.

W wyniku przeprowadzonych prac Spółka stwierdziła brak istotnego wpływu wdrożenia MSSF 15 na sprawozdanie finansowe i nie wprowadziła do niego żadnych korekt z tytułu wdrożenia MSSF 15 na dzień 1 stycznia 2018 roku.

MSSF 9 " Instrumenty finansowe"

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wprowadza zmiany w zakresie klasyfikacji aktywów finansowych, zasad utraty wartości aktywów finansowych oraz rachunkowości zabezpieczeń.

Zgodnie z MSSF 9 klasyfikacja aktywów finansowych uzależniona jest od wyników testu charakterystyki przepływów pieniężnych (test SPPI) oraz określonego modelu biznesowego dla danego aktywa lub grupy aktywów finansowych.

W ramach klasyfikacji wprowadzonej przez MSSF 9 wyróżnia się następujące kategorie aktywów finansowych:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy;
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy, chyba że jest wyceniany w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Spółka może jednak w momencie początkowego ujęcia dokonać nieodwołalnego wyboru odnośnie do określonych inwestycji w instrumenty kapitałowe, które w przeciwnym razie byłyby wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, aby ujmować późniejsze zmiany ich wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Zgodnie z MSSF 9 utrata wartości aktywów finansowych powinna być kalkulowana w oparciu o model oczekiwanej straty. Model ten skutkuje rozpoznaniem odpisu z tytułu utraty wartości od momentu początkowego ujęcia aktywów finansowych. Kalkulacja powinna być dokonywana dla aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych do wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (z wyłączeniem instrumentów kapitałowych zaklasyfikowanych decyzją Spółki do tej kategorii przy początkowym ujęciu).

MSSF 9 wprowadza zmienione podejście do rachunkowości zabezpieczeń mające na celu lepsze dostosowanie zasad rachunkowości do praktycznej działalności związanej z zarządzaniem ryzykiem.

Wpływ MSSF 9 na klasyfikację aktywów posiadanych przez Spółkę:

Wpływ MSSF 9 na klasyfikację oraz wartość aktywów zostały przedstawione w tabeli poniżej

Spółka zdecydowała się nie przekształcać danych dotyczących wcześniejszych okresów. Wpływ pierwszego zastosowania MSSF 9 na sprawozdanie finansowe wyniósł 29.375 tys. zł i został ujęty jako zmiana zysków zatrzymanych.

Aktywa finansowe	Klasyfikacja		Wartość wyceny			
	MSR 39	MSSF 9	31.12.2017 wg. MSR 39	31.12.2017 wg. MSSF 9	Wpływ MSSF 9	30.06.2018 wg. MSSF 9
Pożyczki udzielone	utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie / Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	2 042	2 042	0	5 162
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	26 931	26 931	0	11 595
Należności długoterminowe	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	187 927	158 552	29 375	160 216
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	119 736	119 736	0	94 069

1) Pożyczki udzielone przez Spółkę spółkom zależnym lub wspólnym przedsięwzięciom. Model biznesowy zakłada utrzymywanie tych aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W zależności od charakteru pożyczek, stopnia finansowania pożyczkami spółek zależnych a także wyniku testu „SPPI” pożyczki klasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. W związku z tym, że pożyczki udzielane są do podmiotów zależnych i wspólnych przedsięwzięć, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę lub współkontrolę, nie występuje tu istotne ryzyko kredytowe.

2) W przypadku należności handlowych Spółka przyjęła podejście uproszczone w odniesieniu do kalkulacji oczekiwanej straty kredytowej, tj. w przypadku wszystkich tego typu aktywów finansowych dokonała wyliczeń w horyzoncie całego okresie życia instrumentu.

3) Należności długoterminowe to oczekiwane korzyści ekonomiczne wynikające z rozstrzygnięcia w przyszłości sprawy spornych w których spółka jest stroną. Przyjęty przez Spółkę model biznesowy zakłada uzyskanie przez Spółkę przyszłych przepływów pieniężnych. W wyniku niespełnienia wymogów testów SPPI Spółka zaklasyfikowała te aktywa jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

4) Dla środków pieniężnych model biznesowy zakłada utrzymywanie tych aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W wyniku testu „SPPI” środki pieniężne zaklasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Spółka uznaje kwoty oczekiwanej utraty wartości za nieistotnie i nie uwzględnia ich w sprawozdaniu finansowym.

Instrumenty kapitałowe ujmowane są zgodnie z MSR 27 wedle ceny nabycia pomniejszonego o utratę wartości, w związku z czym wymogi wynikające z MSSF 9 nie mają wpływu na ich klasyfikację oraz wycenę.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń, w związku z czym zmiany w tym zakresie wprowadzone przez MSSF 9 nie będą miały wpływu na sprawozdanie Spółki.

Standardy nieobowiązujące (nowe standardy i interpretacje)

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe Grupa nie zastosowała następujących zmian do istniejących standardów, które zostały wydane przez RMSR, ale które nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 16 „Leasing” – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później. Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Leasingobiorca będzie zobowiązany ująć: (a) aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz (b) amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w sprawozdaniu z wyników. Standard został zatwierdzony przez UE,
- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 „Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami” – termin wejścia w życie został odroczony na czas nieokreślony. Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE,
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- KIMSF 23 „Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego” (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – zmiana planu, ograniczenie lub rozliczenie - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSD (cykl 2015-2017) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty Finansowe” – charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

Spółka postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych nowych standardów, zmian do istniejących standardów oraz interpretacji.

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

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 30.06.2018 r. akcje Polnord SA uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Akcjonariusze *	Liczba akcji / głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	% kapitału / głosów
<i>Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)</i>	3.687.508	7.375.016	11.28%
<i>Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne SA</i>	2.499.850	4.999.700	7.65%
<i>Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny</i>	2.428.258	4.856.516	7.43%
<i>Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA</i>	2.345.893	4.691.786	7.18%
<i>Bank Gospodarstwa Krajowego</i>	2.086.890	4.173.780	6.38%
<i>Hanapeta Holdings Co Limited</i>	1.799.087	3.598.174	5,50%
<i>Briarwood Capital Partners LP</i>	1.634.941	3.269.882	5.00%
<i>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	16.210.700	32.421.400	49.58%
Ogółem	32.693.127	65.386.254	100.00%

*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;

Po dniu bilansowym nastąpiły zmiany w składzie Akcjonariuszy, tj:

- w dniu 05.09.2018 r.(rozliczenie transakcji nastąpiło w dniu 07.09.2018 r.) Aegon Powszechne Towarzystwo Emerytalne SA w wyniku transakcji zbycia zmniejszył stan posiadania akcji. Aegon PTE po transakcji posiadał 1.531.450 akcji Spółki, co stanowiło 4,684% udziału w kapitale zakładowym Spółki, oraz 1.531.450 głosów z posiadanych akcji, stanowiących 4,684 % ogólnej liczby głosów.

- w dniu 05.09.2018 r. wyniku transakcji nabycia akcji Hanapeta Holdings Co Limited przekroczył próg 10% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Po zmianie udziału, Hanapeta Holdings Co Limited posiada łącznie 3.411.816 akcji, stanowiących 10,44% w ogólnej liczbie głosów.

Zgodnie z informacjami będącymi w posiadaniu Spółki, następujący akcjonariusze posiadali na dzień 28.09.2018 r. akcje Polnord SA uprawniające do co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki:

Akcjonariusze *	Liczba akcji / głosów [szt.]	Nominalna wartość akcji [zł]	% kapitału / głosów
<i>Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (fundusz inwestycyjne zarządzane przez TFI PZU SA)</i>	3.687.508	7.375.016	11.28%
<i>Hanapeta Holdings Co Limited</i>	3.411.816	6.823.632	10.44%
<i>Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny</i>	2.428.258	4.856.516	7.43%
<i>Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA</i>	2.345.893	4.691.786	7.18%
<i>Bank Gospodarstwa Krajowego</i>	2.086.890	4.173.780	6.38%
<i>Briarwood Capital Partners LP</i>	1.634.941	3.269.882	5.00%
<i>Pozostali akcjonariusze łącznie</i>	17.097.821	34.195.642	52.29%
Ogółem	32.693.127	65.386.254	100.00%

*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;

4.4 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). W sprawozdaniu finansowym zamiennie jest używany skrót „PLN” i „zł” dla oznaczenia polskiego złotego.

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.

Kursy walut

Waluta	Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej		Kursy przyjęte dla potrzeb wyceny pozycji w rachunku zysku i strat	
	30.06.2018	31.12.2017	Od 01.01.2018 do 30.06.2018	Od 01.01.2017 do 30.06.2017
USD	3,7440	3,4813	3,5192	3,8964
EUR	4,3616	4,1709	4,2395	4,2474
RUB	0,0597	0,0604	0,0591	0,0674

Wybrane dane finansowe – Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	tys. zł		tys. EUR	
	Od 01.01.2018 do 30.06.2018	Od 01.01.2017 do 30.06.2017	Od 01.01.2018 do 30.06.2018	Od 01.01.2017 do 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży	143 061	97 404	33 745	22 933
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	15 655	20 468	3 693	4 819
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(9 604)	4 559	(2 265)	1 073
Zysk (strata) brutto	(20 637)	(1 559)	(4 868)	(367)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(24 828)	(5 442)	(5 856)	(1 281)
Zysk (strata) netto	(24 828)	(5 442)	(5 856)	(1 281)
BILANS	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Kapitał własny	653 881	708 083	149 918	169 767
Zobowiązania długoterminowe	256 703	258 110	58 855	61 884
Zobowiązania krótkoterminowe	437 066	502 295	100 208	120 428
Aktywa trwałe	553 922	727 144	127 000	174 337
Aktywa obrotowe	793 728	741 344	181 981	177 742
Suma aktywów	1 347 650	1 468 488	308 981	352 079

5. Sezonowość działalności

Działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

6. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

Grupa działa przede wszystkim na terenie Polski. W pierwszym półroczu 2018 roku Grupa nie osiągnęła przychodów z działalności kontynuowanej i zaniechanej poza granicami Polski.

Grupa prezentuje następujące segmenty działalności:

- a. Działalność Deweloperska zawierająca sprzedaż gruntów i mieszkań.
- b. Projekty komercyjne zawierające wynajem powierzchni biurowych poprzez Spółki celowe.
- c. 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 01.01.2018 do 30.06.2018 lub na dzień 30.06.2018	Działalność kontynuowana			Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
Przychody				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	136 757	4 116	2 189	143 061
Przychody segmentu ogółem	136 757	4 116	2 189	143 061
Wynik				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	6 668	3 343	5 644	15 655
Zysk (strata) netto za rok obrotowy z działalności kontynuowanej				(24 828)
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa segmentu	378 411	140 622	828 617	1 347 650
Aktywa ogółem	378 411	140 622	828 617	1 347 650
Zobowiązania i rezerwy segmentu	198 443	78 537	416 789	693 769
Kapitały własne			653 881	653 881
Zobowiązania i kapitały ogółem	198 443	78 537	1 070 670	1 347 650

Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017 lub na dzień 31.12.2017	Działalność kontynuowana			Działalność ogółem
	Działalność deweloperska (mieszkaniowa)	Projekty komercyjne	Pozycje nieprzypisane	Działalność ogółem
Przychody				
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	92 139	3 802	1 463	97 404
Przychody segmentu ogółem	92 139	3 802	1 463	97 404
Wynik				
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży segmentu	17 676	1 816	976	20 468
Zysk (strata) netto za rok obrotowy z działalności kontynuowanej				(5 442)
Aktywa i zobowiązania				
Aktywa segmentu	464 952	144 224	859 312	1 468 488
Aktywa ogółem	464 952	144 224	859 312	1 468 488
Zobowiązania i rezerwy segmentu	213 428	83 948	463 028	760 405
Kapitały własne			708 083	708 083
Zobowiązania i kapitały ogółem	213 428	83 948	1 171 112	1 468 488

7. Przychody i koszty

7.1 Przychody operacyjne

Przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Sprzedaż lokali mieszkalnych	136 757	92 139
Sprzedaż działek - grunty	-	-
Wynajem	4 116	3 802
Inne	2 189	1 463
Przychody operacyjne, ogółem	143 061	97 404

7.2 Koszty operacyjne

Koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Amortyzacja	750	540
Zużycie materiałów i energii	2 472	1 037
Usługi obce	96 428	90 480
Podatki i opłaty	1 501	1 327
Wynagrodzenia	9 259	6 404
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 740	1 172
Pozostałe koszty rodzajowe	4 898	5 435
Koszty według rodzaju, razem	117 048	106 394
Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	31 422	14 402
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-	-
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(4 158)	(4 338)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(16 906)	(9 807)
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	127 406	77 847
Wartość sprzedanych materiałów i towarów	-	(911)
Koszt własny sprzedaży	127 406	76 936

7.3 Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Rozwiązanie rezerw razem	12 647	853
Pozostałe, w tym:	3 290	751
– spisane zobowiązania	-	406
– kary i odszkodowania	813	-
– zysk ze sprzedaży ST	143	16
– inne	670	329
– aktualizacja wartości / odwrócenie odpisu	1 664	-
Pozostałe przychody operacyjne, ogółem	15 937	1 605

7.4 Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Utworzenie rezerw	5 721	2 286
Pozostałe, w tym:	12 706	1 082
koszty postępowania spornego	-	421
opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości dla nieruchomości inwestycyjnych	408	497
aktualizacja wartości / spisane należności	10 157	-
Inne	2 141	164
Pozostałe koszty operacyjne, ogółem	18 427	3 368

7.5 Przychody finansowe

Przychody finansowe	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Przychody z tytułu odsetek bankowych i handlowych	328	537
Przychody z tytułu inwestycji	140	1 704
Dywidendy	3 170	-
Inne	963	4
Przychody finansowe, ogółem	4 601	2 245

7.6 Koszty finansowe

Koszty finansowe	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Odsetki od kredytów bankowych, pożyczek i obligacji	5 968	5 684
Odsetki od innych zobowiązań	118	25
Rezerwy na odsetki od sporu z KOWR	-	1 923
Inne	1 641	421
Koszty finansowe, ogółem	7 727	8 053

8. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 30.06.2018 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 251 694 tys. zł.

W okresie od 01.01.2018 do 30.06.2018 nie dokonywano aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych. Dokonano przekwalifikowania części nieruchomości inwestycyjnych (budynków biurowych B1 i B3) do aktywów dostępnych do sprzedaży, ze względu na ich planowaną sprzedaż.

W roku 2018 prace nad procesem weryfikacji i wyceny nieruchomości inwestycyjnych Spółka zamierza rozpocząć w III i kontynuować w IV kwartale.

Nieruchomości inwestycyjne	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017	Za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]			
Bilans otwarcia	382 682	450 522	450 522
Zwiększenia stanu (w tym w związku z przeliczeniem aktywów jednostki zagranicznej)	532	0	3 170
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	0	0	(71 346)
Reklasyfikacja *)	(131.520)	5 776	0
Bilans zamknięcia	251 694	456 298	382 682
*) W tym przekwalifikowane do aktywów dostępnych do sprzedaży	131 520		

Część nieruchomości inwestycyjnych Grupy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytów i obligacji poprzez ustanowienie na nich hipotek. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych, które obciążono zabezpieczeniem hipotecznym wynosiła na dzień bilansowy 193 532 tys. zł. zaś na dzień 31.12.2017 r. wynosiła 372 397 tys. zł.

Wycena bilansowa nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej ma charakter powtarzalny i jest przeprowadzana na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej. 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.

9. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności

Na dzień 30.06.2018 r. podmiotami spółkontrolowanymi przez Polnord SA są:

- 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
- Stacja Kazimierz II Sp. z o.o.
- Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. SK
- Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.
- Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK
- Semeko Aquasfera Sp. z o.o.
- 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.

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

W okresie od 01.01.2018 do 30.06.2018 nie wystąpiły żadne zmiany wartości w udziale Grupy w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach za wyjątkiem rozpoznania przypadającej na Grupę części wyniku tych jednostek przypadających na Grupę.

10. Zapasy

Zapasy	Stan na 30.06.2018	Stan na 31.12.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Materiały (według ceny nabycia)	5	4
	190 362	193 000
Produkcja w toku		
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	221 082	211 429
Produkcja w toku (według wartości netto możliwej do odzyskania)	190 362	193 000
Produkty gotowe:	97 240	167 485
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	111 272	184 703
Według wartości netto możliwej do uzyskania	97 240	167 485
Towary	225 818	201 313
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	253 942	240 810
Według wartości netto możliwej do uzyskania	225 818	201 313
Zaliczki na dostawy	4 494	8 886
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	517 920	570 688
W tym działalność zaniechana	-	-

Zapasy brutto i odpis aktualizujący	Stan na 30.06.2018	Stan na 31.12.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Materiały		
Wartość brutto	5	4
Odpis aktualizujący	-	-
Produkcja w toku		
Wartość brutto	221 082	211 429
Odpis aktualizujący	(30 720)	(18 429)
Produkty gotowe:		
Wartość brutto	111 272	184 978
Odpis aktualizujący	(14 031)	(17 493)
Towary		
Wartość brutto	253 942	240 810
Odpis aktualizujący	(28 124)	(39 497)
Zaliczki na dostawy		
Wartość brutto	4 494	8 886
Odpis aktualizujący	-	-
Zapasy ogółem netto	517 920	570 688
W tym działalność zaniechana	-	-

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 113 978 tys. zł. Spółka dokonała aktualizacji odpisu na zapasy w kwocie 5 492 tys. zł w wyniku poprawy rentowności projektów.

11. Kapitał podstawowy

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. nie miało miejsca podwyższenie kapitału zakładowego Polnord SA.

Na dzień 30.06.2018 r. kapitał zakładowy Polnord SA wynosi 65.386.254 zł i dzieli się na 32.693.127 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.

12. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki

Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki		
KRÓTKOTERMINOWE	Stan na 30.06.2018	Stan na 31.12.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Obligacje	19 319	108 547
Kredyty bankowe i pożyczki	30 938	53 719
Razem kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe	50 257	162 266
DŁUGOTERMINOWE	Stan na 30.06.2018	Stan na 31.12.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Obligacje	254 522	177 863
Kredyty bankowe i pożyczki	-	77 917
Razem kredyty, pożyczki i obligacje długoterminowe	254 522	255 780

W przypadku kredytu PKO BP dotyczącego budynku B3, Spółka nie dotrzymała warunków wskaźnika DSCR osiągając za rok 2017 wartość 0,72 przy minimalnym wymaganym poziomie 1. Złamanie powyższego kowenantu wynikało z księgowych korekt niepieniężnych i nie miało jakiegokolwiek wpływu na sytuację płynnościową Spółki.

Kredyt udzielony przez PKO BP w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym został zaprezentowany w zobowiązaniach krótkoterminowych w pozycji „Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek”. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Spółka uzyskała „waiver” od banku kredytującego bez dodatkowych sankcji zawarty w aneksie do umowy kredytowej podpisanej w dniu 27 września 2018 roku.

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. Polnord wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 76.750 tys. zł. W okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 87.389 tys. zł. Do zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży przekwalifikowano w bieżącym okresie zobowiązania z tytułu kredytów w kwocie 61.569 tys. zł, w tym 15.009 tys. zł z zobowiązań długoterminowych i 46.560 tys. zł z zobowiązań krótkoterminowych

W okresie od 01.01.2017 r. do 30.06.2017 r. Polnord wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 25.201 tys. zł. W okresie od 01.01.2017 r. do 30.06.2017 r. Spółka dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 69.950 tys. zł.

13. Rezerwy

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

Na 30.06.2018 r. utworzone były rezerwy w wysokości 66 351 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 28 588 tys. zł. Na dzień 31.12.2017 r. utworzone były rezerwy w wysokości 66 554 tys. zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 40 609 tys. zł.

ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

Szczegółowy opis roszczeń deliktowych oraz związanych z infrastrukturą zamieszczono w nocie 16.

	Stan na 30.06.2018	Stan na 31.12.2017
Zobowiązania i aktywa warunkowe		
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Zobowiązania warunkowe	-	-
Aktywa warunkowe		
Roszczenia związane z infrastrukturą	182 227	182 227
Roszczenia deliktowe od Miasta Stołecznego Warszawa	27 084	27 084
Pozostałe należności warunkowe	35 469	35 469
Razem aktywa warunkowe	244 780	244 780

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.

14. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień 30.06.2018 r. w Grupie nie występują zobowiązania inwestycyjne.

15. Udzielone i otrzymane poręczenia

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. Polnord ani żadna spółka zależna nie udzieliły oraz nie otrzymały poręczeń, których wartość przekroczyła 10% kapitału własnego Spółki.

Na dzień 30.06.2018 r. oraz 30.06.2017, Polnord SA nie posiadał czynnych poręczeń udzielonych podmiotom innym niż jednostki zależne.

16. Sprawy sądowe

Opis istotnych toczących się postępowań:

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

5 marca 2013 r. Polnord S.A. wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie 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 S.A. 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”).

Zarząd POLNORD SA w dniu 25.09.2018 r. otrzymał od pełnomocnika procesowego informację, iż Sąd Apelacyjny w Warszawie ogłosił wyrok, w którym uchylił wyrok Sądu Okręgowego, o którym mowa w raporcie bieżącym nr 49/2016. Sąd w ustnym uzasadnieniu podzielił w zdecydowanej większości argumenty podniesione przez Spółkę, uznając, że Spółce - jako podmiotowi, który wybudował sieć, przysługuje roszczenie o zapłatę za bezumowne korzystanie oraz, że

przedawnienie, które było przyczyną oddalenia w części powództwa, zostało przez Sąd Okręgowy ustalone nieprawidłowo.

- **Postępowanie o zapłatę odszkodowania od Skarbu Państwa – roszczenie deliktowe w związku z wydaniem niezgodnych z prawem decyzji**

28 czerwca 2013 r. Polnord S.A. skierował do Sądu w Warszawie sprawę przeciwko m.st. Warszawa („Miasto”) oraz Skarbowi Państwa („Wojewoda Mazowiecki”), w celu dochodzenia odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie (w pierwszej instancji decyzje wydał Prezydent m. st. Warszawy, a w drugiej Wojewoda Mazowiecki).

Polnord S.A. 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., unieważnił decyzje administracyjne i stwierdził, że 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.

30.07.2013r. Spółka złożyła zawezwanie do próby ugodowej, do której jednak nie doszło.

16.09.2013 r. Polnord S.A. wniósł pozew, w którym domaga się odszkodowania w wysokości 123 mln zł, co w toku postępowania zostało skorygowane na podstawie opinii powołanego przez sąd biegłego na kwotę 27 mln zł (wyliczone na dzień 30.06.2013 r.) – jednakże przed pierwszą rozprawą Spółka cofnęła pozew przeciwko Miastu ze względu, iż już po wniesieniu pozwu zapadł wyrok Sądu Najwyższego, w którym wskazano, że odpowiedzialność za niezgodne z prawem decyzje ponosi tylko ten organ, który wydaje decyzje ostateczną, a więc organ drugiej instancji. 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. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego, który wyliczył szkodę (z uwzględnieniem hipotetycznych lokat bankowych) na kwotę ok. 10,5 mln. zł. Sąd postanowieniem z dnia 5 grudnia 2017 r. zawiesił postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia decyzji administracyjnych. 19 grudnia 2017 r. Polnord wniósł zażalenie na to postanowienie.

Postępowanie o zapłatę odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek wydania przez organy administracyjne niezgodnych z prawem decyzji, odmawiających wypłaty odszkodowania za drogi publiczne w Wilanowie jest w toku.

- **Postępowanie o zapłatę przez m.st. Warszawę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia prawa użytkownika wieczystego działek wydzielonych pod drogi – tzw. roszczenie 10 H**

28 czerwca 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.

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. ale 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 uprawniona 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 wniosła 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 sprzedała 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 wygaśnięcie prawa 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: 09.10.2015r. oraz 16.01.2015r. 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. W dniu 31 stycznia 2018 r. odbyły się przed Najwyższym Sądem Administracyjnym rozprawy we wszystkich sprawach. NSA oddalił skargi kasacyjne KOWR, co powoduje zwrot całości sprawy do organu administracji.

- **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.

Wyrokiem z dnia 3 listopada 2016 roku, Sąd zasądził od MPWiK S.A. na rzecz Polnord S.A. wynagrodzenie za używanie przez MPWiK tych urządzeń, które zostały przekazane MPWiK w terminie krótszym niż 3 lata przed złożeniem pozwu, to znaczy po dniu 25 kwietnia 2009 roku oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Sąd wskazał, iż powództwo w przeważającej mierze jest przedawnione. W dniu 23 grudnia 2016 roku Spółka złożyła apelację zaskarżając wyrok w części

oddalającej powództwo. Pozwany złożył apelację od wyroku w części zasądzającej wynagrodzenie za używanie przez MPWiK tych urządzeń, które zostały przekazane MPWiK w terminie krótszym niż 3 lata przed złożeniem pozwu, to znaczy po dniu 25 kwietnia 2009 roku, jednakże jej odpis nie został dotychczas doręczony powodowi. Obie apelacje zostały przekazane do Sądu Apelacyjnego w Warszawie.

Proces jest w toku, stanowisko Spółki pozostaje bez zmian. Spółka oczekuje na termin rozprawy apelacyjnej.

- **Pozew przeciwko Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji i m.st. Warszawa o odpłatne przejęcie urządzeń Systemu Odprowadzania Wód Deszczowych (SOWD)**

25 października 2016 roku Polnord S.A. złożyła w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew przeciwko MPWiK S.A. w m.st. Warszawie i Miastu Stołecznemu Warszawa. Pozew dotyczy odpłatnego przejęcia przez miejską spółkę lub m.st. Warszawa prawa własności wybudowanego przez Polnord w Miasteczku Wilanów kompleksowego Systemu Odprowadzenia Wód Deszczowych w Miasteczku Wilanów („SOWD”), którego Polnord S.A. jest właścicielem oraz roszczenia o zapłatę. Wysokość roszczeń Polnord sięga ok. 52 mln zł brutto.

SOWD został zaprojektowany i wybudowany w Miasteczku Wilanów z środków własnych Prokom Investment S.A., która w umowie z dnia 1 czerwca 2008 zleciła Polnord SA. kontynuowanie rozpoczętych prac. Jednocześnie Polnord S.A. zobowiązała się wobec Prokom Investments S.A. do ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji SOWD oraz finansowania wszelkich prac dotyczących SOWD. Z systemu SOWD korzystają wszystkie funkcjonujące na terenie tzw. Miasteczka Wilanów inwestycje mieszkaniowe (ok. 30 Wspólnot Mieszkaniowych), Szpital Medicover, Świątynia Opatrzności Bożej, budynek Urzędu Dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy i inne.

Zgodnie z „Ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” kompleksowy SOWD powinien zatem zostać odpłatnie przejęty przez właściwy podmiot samorządu lokalnego – w tym wypadku przez MPWiK lub Miasto Stołeczne Warszawa.

- **Spór z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa – KOWR (następna prawny ANR) o zapłatę podwyższonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego**

Spółki z Grupy są stroną w sporach sądowych z udziałem KOWR, związanych z użytkowaniem wieczystym nieruchomości gruntowych na terenie warszawskiego Wilanowa. Sprawy te są związane z wypowiedzeniami opłat rocznych dokonanych przez KOWR w 2003 roku wobec poprzednich użytkowników wieczystych oraz w 2007 roku, w 2011 roku oraz 2015 roku wobec Spółek z Grupy. W opinii Grupy wypowiedzenia dokonane przez KOWR było nieskuteczne. KOWR, nie czekając na wynik postępowań aktualizacyjnych wystąpiła z pozwami o zapłatę. Dodatkowo KOWR wystąpiła przeciwko Spółce Polnord S.A. o zapłatę opłat rocznych za nieruchomości, których użytkowanie wieczyste - w ocenie Spółek z Grupy - wygasło w trybie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zatem powództwa są nienależne. Grupa utworzyła jednak, w oparciu o analizy doradców zewnętrznych, 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 30.06.2018 r. utworzone były rezerwy w wysokości 66 351 tys zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 28 588 tys. zł. Na dzień 31.12.2017 r. utworzone były rezerwy w wysokości 66 554 tys zł z tytułu należności głównych oraz z tytułu odsetek w wysokości 40 609 tys. zł.

17. Informacje o podmiotach powiązanych

17.1 Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

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

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

Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres 01.01.2018-30.06.2018 r.	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]					
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW					
Przychody ze sprzedaży	44	1 907			1 951
Pozostałe przychody operacyjne	813				813
Przychody finansowe		107			107
Pozostałe koszty operacyjne					-
Koszty finansowe					-
RAZEM	857	2 014	-	-	2 871

Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi za okres 01.01.2017-30.06.2017 r.	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]					
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW					
Przychody ze sprzedaży	43	721			764
Pozostałe przychody operacyjne					-
Przychody finansowe		554			554
Pozostałe koszty operacyjne					-
Koszty finansowe					-
RAZEM	43	1 275	-	-	1 318

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 30.06.2018	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]					
AKTYWA					
Należności z tytułu dostaw i usług		1 396			1 396
Pozyczki udzielone		5 128			5 128
RAZEM AKTYWA		6 524	-	-	6 524
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY					
Otrzymane pożyczki					-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 526				1 526
RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY	1 526	-	-	-	1 526

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2017	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest wspólnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]					
AKTYWA					
Należności z tytułu dostaw i usług	417	982	-	-	1 400
Pozyczki udzielone	-	1 948	-	-	1 948
RAZEM AKTYWA	417	2 930	-	-	3 347
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY					
Otrzymane pożyczki	-	-	-	-	-

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 104	-	-	-	7 104
RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY	7 104	-	-	-	7 104

17.2 Pozostałe podmioty powiązane

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

17.3 Pożyczki udzielone członkom Zarządu

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. oraz w okresie od 01.01.2017 r. do 30.06.2017 r. nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządu Polnord SA.

17.4 Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

W okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. oraz w okresie od 01.01.2017 r. do 30.06.2017 r. w Grupie nie miały miejsca transakcje z udziałem członków Zarządu Polnord SA.

17.5 Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 697	2 035
Wynagrodzenie członka Zarządu Polnord SA w RN Polnord Construction	23	-
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	-	540
Inne - umowy opcji, o świadczenia dodatkowe	5	8
Łączna kwota wynagrodzenia wypłaconego głównej kadry kierowniczej	1 725	2 583
Zarząd Polnord SA	1 725	2 583
Rada Nadzorcza Polnord SA	231	216
Razem	1 955	2 799

18. Instrumenty finansowe

18.1 Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych

Klasy instrumentów finansowych na 30.06.2018	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzniej przez inne całkowite dochody	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzniej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR 39 / MSSF 9	Ogółem
Wyszczególnienie [tys. zł]						
Pozostałe aktywa finansowe	3 133		34			3 167
Należności długoterminowe			160 216			160 216
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 595					11 595
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	1 995					1 995
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	94 069					94 069
Aktywa finansowe ogółem	110 792		160 250	-	-	271 042

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje				254 522		254 522
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania				39 739	587	40 327
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek				19 319		19 319
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki				30 938		30 938
Zobowiązania finansowe ogółem	-	-	-	344 519	587	345 106

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2017	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
Wyszczególnienie [tys. zł]							
Pożyczki udzielone							-
Pozostałe aktywa finansowe	34		60				94
Należności długoterminowe			187 927				187 927
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			26 931				26 931
Udzielone pożyczki krótkoterminowe							
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			119 736				119 736
Aktywa finansowe ogółem	34		334 655				334 688
Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i obligacje					255 780		255 780
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					51 542	652	52 194
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					135 195		135 195
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					27 071		27 071
Zobowiązania finansowe ogółem					469 589	652	470 241

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 30.06.2018 roku oraz na dzień 31.12.2017 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/MSSF9. Grupa nie jest w stanie wiarygodnie ustalić wartości godziwej posiadanych udziałów i akcji w spółkach nienotowanych na aktywnych rynkach. Na dzień bilansowy instrumenty kapitałowe ujmowane są zgodnie z MSR 27 wedle ceny nabycia pomniejszonego o utratę wartości.

18.2 Hierarchia wartości godziwej

Poziomy hierarchii wartości godziwej dotyczą tylko nieruchomości inwestycyjnych opisanych w nocie 8.

19. Struktura zatrudnienia

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

Struktura zatrudnienia	Stan na 30.06.2018	Stan na 31.12.2017
Zarząd Jednostki	2	2
Pion Finansowo-Administracyjny	76	56
Pion Deweloperski	29	26
Razem	107	84

20. Wynagrodzenie audytora

Sprawozdania finansowe za rok 2018 podlegają przeglądowi i badaniu przez firmę audytorską Deloitte Audyt Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie audytora za przegląd śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego wyniesie 80 tys. zł netto.

21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące wydarzenia:

- W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 8/2018 z dnia 07.02.2018 r. oraz nr 26/2018 z dnia 31.05.2018 r., w dniu 05.07.2018 r. na podstawie umowy przeniesienia, Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości położonych w Gdańsku, o łącznej powierzchni 40.604 m².
- W dniu 27.07.2018 r. Spółka Stacja Kazimierz spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie na mocy uchwały z dnia 04.07.2018 r. w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę za rok obrotowy 2017, dokonała wypłaty dywidendy w wysokości 13.600.000 zł do podziału pomiędzy wspólników stosownie do ich udziału w zysku zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki.
- w dniu 27.07.2018r do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Jerzego Kotkowskiego z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 27.07.2018
- w dniu 14.08.2018 r. Spółka otrzymała od Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. oświadczenie z dnia 13.08.2018 r. o zawarciu ze Spółką umowy o rejestrację i rejestracji z dniem 16.08.2018 r. w depozycie papierów wartościowych 4.000 obligacji na okaziciela serii MB3 Spółki o wartości nominalnej 10.000,00 zł każda, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki Nr 46/2018 z dnia 19.06.2018 r. oraz nadał im kod ISIN PLPOLND00258.
- w dniu 08.08.2018 r. zarejestrowano przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy zmiany Statutu Spółki. W dniu 25 maja 2018 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki („NWZ”) podjęło uchwałę nr 3/2018 w sprawie zmian Statutu Spółki. Dokonano zmian §§ 5 ust. 1, 8, 10 ust. 2, 13 ust. 3, 16 ust. 3, 17 ust. 2, 19 ust. 4 Statutu oraz w § 10 dodano nowy ust. 2a i 2b.
- Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 17.08.2018 r. podjęła uchwałę o odwołaniu z Zarządu Spółki dotychczasowego Prezesa Zarządu Pana Dariusza Krawczyka. Jednocześnie Rada Nadzorcza podjęła w dniu dzisiejszym uchwałę - na mocy art. 383 § 1 KSH - o oddelegowaniu Członków Rady Nadzorczej tj. Pana Marcina Mosza oraz Pana Piotra Woźniaka do wykonywania obowiązków odpowiednio Prezesa i Członka Zarządu Spółki na okres od dnia dzisiejszego do dnia powołania członków Zarządu Spółki, nie dłużej jednak niż na 3 miesiące.
- w dniu 24.08.2018 Zarząd Spółki otrzymał od pełnomocnika procesowego informację, iż Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał wyrok, w którym utrzymał w mocy w całości wyrok Sądu Okręgowego. Na rzecz Spółki zasądzona została kwota główna 10 mln zł wraz z należnymi odsetkami ustawowymi, liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tj. ponad 5 mln zł. Wyrok jest prawomocny.
- Zarząd POLNORD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Spółka”) działając na podstawie art. 399 § 1 w zw. z art. 4021 i 4022 Kodeksu spółek handlowych („KSH”) oraz w związku z otrzymaniem w dniu 13 sierpnia 2018 r. od akcjonariusza Spółki tj. HANAPETA HOLDINGS CO. LIMITED z siedzibą w Nikozji żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, złożonego w trybie art. 400 § 1 KSH, zwołuje na dzień 1 października 2018 r. na godzinę 12.00 XXXIV Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki („NWZ”), które odbędzie się w budynku biurowym w Warszawie Dzielnicy Wilanów, przy ul. Adama Branickiego 15. Przedmiotem Zgromadzenia będzie przede wszystkim podjęcie uchwały w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej obecnej kadencji
- Zarząd POLNORD SA („Spółka”), w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 6/2012 z dnia 26.04.2012 r. oraz raportu bieżącego nr 49/2016 z dnia 04.11.2016 r. informuje, iż w dniu 25.09.2018 r. otrzymał od pełnomocnika procesowego informację, iż Sąd Apelacyjny w Warszawie ogłosił wyrok, w którym uchylił wyrok Sądu Okręgowego, o którym mowa w raporcie bieżącym nr 49/2016.

Sąd w ustnym uzasadnieniu podzielił w zdecydowanej większości argumenty podniesione przez Spółkę, uznając, że Spółce - jako podmiotowi, który wybudował sieć, przysługuje roszczenie o zapłatę za bezumowne korzystanie oraz, że przedawnienie, które było przyczyną oddalenia w części powództwa, zostało przez Sąd Okręgowy ustalone nieprawidłowo.

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – POLNORD SA

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży	3.1	19 121	50 965
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		-	32 968
od jednostek powiązanych		-	32 968
Przychody ze sprzedaży usług		18 910	17 816
od jednostek powiązanych		18 879	17 568
Przychody z wynajmu		211	181
od jednostek powiązanych		85	46
Koszt własny sprzedaży	3.2	-	(33 845)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		19 121	17 120
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Koszty sprzedaży		(4 200)	(4 264)
Koszty ogólnego zarządu		(16 705)	(12 152)
Pozostałe przychody operacyjne		14 949	1 260
Pozostałe koszty operacyjne		(7 589)	(3 067)
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej		5 575	(1 103)
Przychody finansowe		22 744	16 779
Koszty finansowe		(15 108)	(14 840)
Zysk (strata) ze zbycia jednostki zależnej		-	-
Zysk (strata) brutto		13 210	836
Podatek dochodowy		(5 598)	(1 719)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		7 612	(883)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy		7 612	(883)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 127	32 693 127
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.) za okres		32 693 127	32 693 127
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)		0.23	(0.03)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)		0.23	(0.03)
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (zł)		0.23	(0.03)
Rozwodniony zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej na jedną akcję zwykłą (zł)		0.23	(0.03)

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Zysk (strata) netto	7 612	(883)
Inne całkowite dochody:		
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:		
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:	-	756
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	756
Podatek dochodowy dotyczący składników innych całkowitych dochodów		
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:		
Całkowity dochód za okres	7 612	(127)

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie [tys. zł]	Nota	Stan na 30.06.2018	Stan na 31.12.2017
AKTYWA			
Aktywa trwałe		1 110 771	1 152 813
Rzeczowe aktywa trwałe		2 335	2 640
Nieruchomości inwestycyjne	4	251 694	251 162
Aktywa niematerialne		438	368
Inwestycje w jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone		489 486	485 189
Pożyczki udzielone		171 633	184 960
Należności długoterminowe		160 216	187 927
Pozostałe aktywa finansowe		34	34
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		34 935	40 533
Aktywa obrotowe (z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży)		446 956	485 894
Zapasy	5	233 370	221 766
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		37 345	87 029
Pożyczki udzielone		153 958	136 178
Należności z tyt. podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		1 132	606
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 690	1 690
Rozliczenia międzyokresowe		888	203
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		18 572	38 422
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		9 385	8 681
Aktywa obrotowe (w tym zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży)		456 341	494 576
SUMA AKTYWÓW		1 567 111	1 647 388
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny		700 781	722 544
Kapitał podstawowy		65 386	65 386
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		936 802	936 802
Akcje własne		-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe		217 618	217 618
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty		(519 025)	(497 262)
Zobowiązania długoterminowe		638 989	582 429
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki		254 522	197 832
Rezerwy		496	496
Pozostałe zobowiązania		383 971	384 100
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
Rozliczenia międzyokresowe		-	-
Zobowiązania krótkoterminowe (z wyłączeniem zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży)		227 341	342 416
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		77 116	77 253
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek		19 319	128 547
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki		30 938	27 071
Zobowiązania z tytułu podatku VAT, innych podatków, ceł, ubezpieczeń i innych		983	2 999
Pozostałe zobowiązania finansowe		246	246
Rozliczenia międzyokresowe		6 082	4 788
Otrzymane zaliczki		603	590
Rezerwy		92 054	100 923
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Zobowiązania razem		866 330	924 845
SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁÓW WŁASNYCH		1 567 111	1 647 388

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie [tys. zł]	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto (łącznie z zyskiem na działalności zaniechanej)	13 210	836
Korekty o pozycje:	17 788	(4 700)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-	-
Amortyzacja	534	461
Odsetki i dywidendy, netto	(7 157)	11 674
(Zysk)/strata na działalności inwestycyjnej	(1 893)	(15 789)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności	76 880	(28 302)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu zapasów	(11 604)	28 542
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(2 280)	(288)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	608	(2 581)
Zmiana stanu rezerw	(8 868)	89
Podatek dochodowy zapłacony	-	1 494
Pozostałe	942	-
Wpływ MSSF 9 na należności długoterminowe	(29 375)	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 999	(3 864)
Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	44 598	40 479
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	1
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Sprzedaż aktywów finansowych	140	1 405
Dywidendy otrzymane	3 170	-
Odsetki otrzymane	8 787	846
Spłata udzielonych pożyczek	32 500	38 228
Wykup obligacji obcych	-	-
Wydatki	(35 491)	(77 652)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(300)	(255)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Nabycie aktywów finansowych	-	(12 595)
Udzielenie pożyczek	(35 191)	(64 802)
Pozostałe	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	9 107	(37 173)
Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	88 810	54 901
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	14 410	29 700
Wpływy z tytułu emisji obligacji	74 400	25 201
Pozostałe	-	-
Wydatki	(148 766)	(84 073)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-	-
Spłata pożyczek/kredytów	(51 310)	(2 440)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	-	-
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom mniejszościowym	-	-
Odsetki zapłacone	(10 067)	(11 683)
Wykup obligacji	(87 389)	(69 950)
Pozostałe	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(59 956)	(29 172)
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(19 850)	(70 209)
Różnice kursowe netto	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	38 422	86 744
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	18 572	16 535
O ograniczonej możliwości dysponowania	45	33

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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)	
Na dzień 01.01.2017	65 386	974 637	208 408	(551 233)	697 197
Wynik roku				(883)	(883)
Inne całkowite dochody			756	-	756
Całkowite dochody ogółem			756	(883)	(127)
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego			9 071	(9 071)	-
Na dzień 30.06.2017	65 386	974 637	218 234	(561 187)	697 070
Na dzień 01.01.2018	65 386	936 802	217 618	(497 262)	722 544
Wpływ wdrożenia MSSF 9				(29 375)	(29 375)
Na dzień 01.01.2018 po korekcie	65 386	936 802	217 618	(526 637)	693 169
Wynik roku				7 612	7 612
Inne całkowite dochody				-	-
Całkowite dochody ogółem				7 612	7 612
Przeniesienie wyniku z okresu poprzedniego				-	-
Na dzień 30.06.2018	65 386	936 802	217 618	(519 025)	700 781

1. 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.

Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze 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.

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 31.12.2017 r.

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 sprawozdania finansowego do publikacji nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

WYBRANE DANE FINANSOWE - JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	tys. zł		tys. EUR	
	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży	19 121	50 965	4 510	11 999
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	19 121	17 120	4 510	4 031
Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	5 575	(1 103)	1 315	(260)
Zysk (strata) brutto	13 210	836	3 116	197
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	7 612	(883)	1 796	(208)
Zysk (strata) netto	7 612	(883)	1 796	(208)
BILANS	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Kapitał własny	700 781	722 544	160 671	173 235
Zobowiązania długoterminowe	638 989	582 428	146 503	139 641
Zobowiązania krótkoterminowe	227 341	342 416	52 123	82 096
Aktywa trwałe	1 110 771	1 152 813	254 670	276 395
Aktywa obrotowe (w tym przeznaczone do sprzedaży)	456 341	494 575	104 627	118 577
Suma aktywów	1 567 111	1 647 388	359 297	394 972

2. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

2.1 Ważne oszacowania i założenia

W okresie sześciu miesięcy zakończonych dnia 30.06.2018 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, za wyjątkiem zmian wynikających ze zmian MSSF opisanych dla Grupy Kapitałowej Polnord SA w sprawozdaniu skonsolidowanym.

W stosunku do 31.12.2017 r. Spółka nie zmieniała w sposób istotny osądów i szacunków, za wyjątkiem zmian wynikających ze zmian MSSF opisanych dla Grupy Kapitałowej Polnord SA w sprawozdaniu skonsolidowanym (nota 4.2).

MSSF 9 "Instrumenty finansowe"

Spółka zdecydowała się nie przekształcać danych dotyczących wcześniejszych okresów i wpływ pierwszego zastosowania MSSF 9 ująć w saldzie początkowym wyników z lat ubiegłych. Wpływ pierwszego zastosowania standardu na dzień 1 stycznia 2018 r. na sprawozdanie finansowe wyniósł 29.375 tys. zł – ujęte jako pomniejszenie zysków zatrzymanych. Poniższa tabela prezentuje wpływ wdrożenia nowego standardu na wybrane pozycje sprawozdania finansowego:

Aktywa finansowe	Klasyfikacja		Wartość wyceny			
	MSR 39	MSSF 9	31.12.2017 wg. MSR 39	31.12.2017 wg. MSSF 9	Wpływ MSSF 9	30.06.2018 wg. MSSF 9
Pożyczki udzielone	utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie / Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	321 138	321 138	0	325 591
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	87 029	87 029	0	37 345
Należności długoterminowe	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	187 927	158 552	29 375	160 216
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	38 422	38 422	0	18 572

2.2 Ujęcie aktywów przekazanych do spółki zależnej

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 przeanalizowano 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 na dzień 30 czerwca 2018 roku:

- 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 oraz kontynuując dotychczasowe podejście Spółka ujęła na dzień 30.06.2018 w sprawozdaniu finansowym Polnord SA następujące pozycje ze sprawozdania finansowego Polnord SA Finanse SJ (dokonując również odpowiednich wyłączeń):

- aktywa w wysokości 340.916 tys. zł (w tym pożyczki długoterminowe w wysokości 171.633 tys. zł; pożyczki krótkoterminowe w wysokości 153.958 tys. zł),
- wpływ na zobowiązania wyniósł 8 tys. zł,
- wpływ na kapitał własny wyniósł 340.908 tys. zł.

W związku z powyższym Spółka w sprawozdaniu jednostkowym Polnord SA za okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. wykazała powyższe pozycje prezentując jednocześnie dane porównawcze za okres od 1.01.2017 r. do 30.06.2017 r. oraz na dzień 31.12.2017 r.

Wobec powyższego w jednostkowym rachunku zysków i strat Polnord SA za okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. zostały wykazane przychody finansowe w kwocie 14.340 tys. zł i wynik finansowy netto w kwocie 10.558 tys. zł ze sprawozdania finansowego Polnord SA Finanse SJ.

W danych porównawczych Polnord SA – za okres od 01.01.2017 r. do 30.06.2017 r. - zostały wykazane przychody finansowe w kwocie 14.867 tys. zł i wynik finansowy netto w kwocie 16.917 tys. zł ze sprawozdania finansowego Polnord SA Finanse SJ.

3. Przychody i koszty

3.1 Przychody operacyjne

Przychody operacyjne	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Sprzedaż działek - grunty	-	32 968
Wynajem	211	181
Zarządzanie projektami	18 910	17 059
Inne	-	757
Przychody operacyjne, ogółem	19 121	50 965

3.2 Koszty operacyjne

Koszty operacyjne	Za okres od 01.01.2018 do 30.06.2018	Za okres od 01.01.2017 do 30.06.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Amortyzacja	534	461
Zużycie materiałów i energii	293	415
Usługi obce	10 369	12 915
Podatki i opłaty	392	462
Wynagrodzenia	8 151	6 384
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 560	1 171
Pozostałe koszty rodzajowe	1 869	125
Koszty według rodzaju, razem	23 167	21 933
+ Zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	(2 262)	(3 372)
+ Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-	-
+ Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(4 200)	(4 264)
+ Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(16 705)	(12 152)
= Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	-	2 146
+ Wartość sprzedanych materiałów	-	31 700
= Koszt własny sprzedaży	-	33 845

4. Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 30.06.2018 r. wartość nieruchomości inwestycyjnych wyniosła 251 694 tys. zł.

W okresie od 01.01.2018 do 30.06.2018 nie zaszyły żadne przesłanki wymagające dokonania aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych.

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 193.532 zł, zaś na dzień 31.12.2017 r. wynosiła 326.826 tys. zł.

5. Zapasy

Zapasy	Stan na 30.06.2018	Stan na 31.12.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Materiały (według ceny nabycia)	5	4
Produkcja w toku (według kosztu wytworzenia)	-	-
Produkty gotowe:	34 646	34 646
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	34 646	34 646
Według wartości netto możliwej do uzyskania	34 646	34 646
Towary	194 225	178 231
Według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	222 932	208 940
Według wartości netto możliwej do uzyskania	194 225	178 231
Zaliczki na dostawy	4 494	8 886
Zapasy ogółem, według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) oraz wartości netto możliwej do uzyskania	233 370	221 766

Zapasy brutto i odpis aktualizujący	Stan na 30.06.2018	Stan na 31.12.2017
Wyszczególnienie [tys. zł]		
Materiały		
Wartość brutto	5	4
Odpis aktualizujący	-	-
Produkty gotowe:		
Wartość brutto	34 646	34 646
Odpis aktualizujący	-	-
Towary		
Wartość brutto	222 932	208 940
Odpis aktualizujący	(28 707)	(30 709)
Zaliczki na dostawy	4 494	8 886
Zapasy ogółem	233 370	221 766

W pierwszym półroczu 2018 r. nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów. Spółka rozwiązała odpis na zapasy w kwocie 2.002 tys. zł.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów oraz obligacji Spółki są m.in. nieruchomości gruntowe. Wartość bilansowa zapasów obciążonych zabezpieczeniem hipotecznym na dzień bilansowy 30.06.2018 r. wynosi 113.978 tys. zł, zaś na dzień 31.12.2017 r. odpowiednio 165.729 tys. zł.

6. Segmenty działalności

W związku ze specyfiką działalności Spółki 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.

7. Informacje o podmiotach powiązanych

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.

Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za okres 01.01.2018-30.06.2018 r.	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]						
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW						
Przychody ze sprzedaży	16 968	42	1 954			18 963
Pozostałe przychody operacyjne		3 848				3 848
Przychody finansowe	13 457		107			13 564
Koszty działalności operacyjnej	739					739
Pozostałe koszty operacyjne						-
Koszty finansowe	7 603					7 603
RAZEM	38 767	3 890	2 061	-	-	44 717

Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi za okres 01.01.2017-30.06.2017 r.	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]						
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU ORAZ SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW						
Przychody ze sprzedaży	49 772	42	768			50 582
Pozostałe przychody operacyjne						14 922
Przychody finansowe	14 368		554			14 922
Pozostałe koszty operacyjne						-
Koszty finansowe						-
RAZEM	64 140	42	1 322	-	-	65 504

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 30.06.2018	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]						
AKTYWA						
Należności z tytułu dostaw i usług	51 574	188	865			52 628
Pozostałe należności finansowe						-
Pozyczki udzielone	321 037	4 555				325 592
Inne						-
RAZEM AKTYWA	372 611	4 743	865	-	-	378 219
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY						
Wyemitowane obligacje						-
Otrzymane pożyczki						-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	57					57
Pozostałe zobowiązania finansowe						-
RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY	57	-	-	-	-	57

Stan rozrachunków Spółki z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2017	Podmioty zależne od Spółki	Podmioty stowarzyszone	Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka jest współnikiem	Kluczowy personel kierowniczy	Pozostałe podmioty powiązane	RAZEM
Wyszczególnienie [tys. zł]						
AKTYWA						
Należności z tytułu dostaw i usług	76 828	144	982			77 954
Pozostałe należności finansowe						0
Pozyczki udzielone	316 516	4 622				321 138
Inne					430	430
RAZEM AKTYWA	393 344	4 765	982	0	430	399 522
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY						
Wyemitowane obligacje						0
Otrzymane pożyczki						0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	125					125
Pozostałe zobowiązania finansowe						0
RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁ WŁASNY	125	0	0	0	0	125

8. Instrumenty finansowe

8.1 Wartość bilansowa kategorii i klas instrumentów finansowych

Klasy instrumentów finansowych na 30.06.2018						
Wyszczególnienie [tys. zł]	Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR 39 / MSSF 9	Ogółem
Należności długoterminowe			160 216			160 216
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	37 345					37 345
Udzielone pożyczki	325 591					325 591
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 572					18 572
Pozostałe Aktywa finansowe			34			34
Aktywa finansowe ogółem	381 508	-	160 250	-	-	541 758
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki				254 522		254 522
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania				77 116	523	77 639
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek				19 319		19 319
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki				30 938		30 938
Zobowiązania finansowe ogółem	-	-	-	381 896	523	382 418

Klasy instrumentów finansowych na 31.12.2017							
Wyszczególnienie [tys. zł]	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Pożyczki, należności i środki pieniężne	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez RZiS	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR 39	Ogółem
Należności długoterminowe			372 887				372 887
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			87 029				87 029
Udzielone pożyczki krótkoterminowe			136 178				136 178
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			38 422				38 422
Pozostałe Aktywa finansowe	34						34
Aktywa finansowe ogółem	34		634 516				634 550
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki					197 832		197 832
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania					77 253	651	77 904
Bieżąca część długoterminowa kredytów bankowych i pożyczek					128 547		128 547
Inne krótkoterminowe kredyty i pożyczki					27 071		27 071
Zobowiązania finansowe ogółem	-	-	-	-	430 703	651	431 355

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 30.06.2018 r. oraz na dzień 31.12.2017 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/MSSF9. Spółka nie jest w stanie wiarygodnie ustalić wartości godziwej posiadanych udziałów i akcji w spółkach nienotowanych na aktywnych rynkach. Na dzień bilansowy instrumenty kapitałowe ujmowane są zgodnie z MSR 27 wedle ceny nabycia pomniejszonego o utratę wartości.

8.2 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).

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

9. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

- W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 8/2018 z dnia 07.02.2018 r. oraz nr 26/2018 z dnia 31.05.2018 r., w dniu 05.07.2018 r. na podstawie umowy przeniesienia, Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości położonych w Gdańsku, o łącznej powierzchni 40.604 m².
- w dniu 27.07.2018r do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Jerzego Kotkowskiego z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 27.07.2018
- w dniu 14.08.2018 r. Spółka otrzymała od Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. oświadczenie z dnia 13.08.2018 r. o zawarciu ze Spółką umowy o rejestrację i rejestracji z dniem 16.08.2018 r. w depozycie papierów wartościowych 4.000 obligacji na okaziciela serii MB3 Spółki o wartości nominalnej 10.000,00 zł każda, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki Nr 46/2018 z dnia 19.06.2018 r. oraz nadał im kod ISIN PLPOLND00258.
- w dniu 08.08.2018 r. zarejestrowano przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy zmian Statutu Spółki. W dniu 25 maja 2018 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki („NWZ”) podjęło uchwałę nr 3/2018 w sprawie zmian Statutu Spółki. Dokonano zmian §§ 5 ust. 1, 8, 10 ust. 2, 13 ust. 3, 16 ust. 3, 17 ust. 2, 19 ust. 4 Statutu oraz w § 10 dodano nowy ust. 2a i 2b.
- Rada Nadzorcza Spółki na posiedzeniu w dniu 17.08.2018 r. podjęła uchwałę o odwołaniu z Zarządu Spółki dotychczasowego Prezesa Zarządu Pana Dariusza Krawczyka. Jednocześnie Rada Nadzorcza podjęła w dniu dzisiejszym uchwały - na mocy art. 383 § 1 KSH - o oddelegowaniu Członków Rady Nadzorczej tj. Pana Marcina Mosza oraz Pana Piotra Woźniaka do wykonywania obowiązków odpowiednio Prezesa i Członka Zarządu Spółki na okres od dnia dzisiejszego do dnia powołania członków Zarządu Spółki, nie dłużej jednak niż na 3 miesiące.
- w dniu 24.08.2018 Zarząd Spółki otrzymał od pełnomocnika procesowego informację, iż Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał wyrok, w którym utrzymał w mocy w całości wyrok Sądu Okręgowego. Na rzecz Spółki zasądzona została kwota główna 10 mln zł wraz z należnymi odsetkami ustawowymi, liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tj. ponad 5 mln zł. Wyrok jest prawomocny.

- Zarząd POLNORD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Spółka”) działając na podstawie art. 399 § 1 w zw. z art. 4021 i 4022 Kodeksu spółek handlowych („KSH”) oraz w związku z otrzymaniem w dniu 13 sierpnia 2018 r. od akcjonariusza Spółki tj. HANAPETA HOLDINGS CO. LIMITED z siedzibą w Nikozji żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, złożonego w trybie art. 400 § 1 KSH, zwołuje na dzień 1 października 2018 r. na godzinę 12.00 XXXIV Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki („NWZ”), które odbędzie się w budynku biurowym w Warszawie Dzielnicy Wilanów, przy ul. Adama Branickiego 15. Przedmiotem Zgromadzenia będzie przede wszystkim podjęcie uchwały w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej obecnej kadencji
- Zarząd POLNORD SA („Spółka”), w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 6/2012 z dnia 26.04.2012 r. oraz raportu bieżącego nr 49/2016 z dnia 04.11.2016 r. informuje, iż w dniu 25.09.2018 r. otrzymał od pełnomocnika procesowego informację, iż Sąd Apelacyjny w Warszawie ogłosił wyrok, w którym uchylił wyrok Sądu Okręgowego, o którym mowa w raporcie bieżącym nr 49/2016. Sąd w ustnym uzasadnieniu podzielił w zdecydowanej większości argumenty podniesione przez Spółkę, uznając, że Spółce - jako podmiotowi, który wybudował sieć, przysługuje roszczenie o zapłatę za bezumowne korzystanie oraz, że przedawnienie, które było przyczyną oddalenia w części powództwa, zostało przez Sąd Okręgowy ustalone nieprawidłowo.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ			
Data	Imię i nazwisko	Stanowisko / Funkcja	Podpis
28.09.2018 r.	Marcin Mosz	oddelegowany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu	
28.09.2018 r.	Piotr Woźniak	oddelegowany do pełnienia funkcji Członka Zarządu	

C. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2018 DO DNIA 30 CZERWCA 2018 ROKU.

OŚWIADCZENIE

Zarząd POLNORD SA oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy:

- skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze 2018 r. i dane porównawcze sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Polnord S.A. oraz wynik finansowy netto Grupy Kapitałowej,
- skrócone sprawozdanie finansowe Polnord S.A. za I półrocze 2018 r. i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Polnord S.A. oraz wynik finansowy netto Polnord S.A.,
- sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Polnord S.A. w I półroczu 2018 r. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Polnord S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ			
Data	Imię i nazwisko	Stanowisko / Funkcja	Podpis
28.09.2018 r.	Marcin Mosh	oddelegowany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu	
28.09.2018 r.	Piotr Woźniak	oddelegowany do pełnienia funkcji Członka Zarządu	

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

OŚWIADCZENIE

Zarząd POLNORD S.A. oświadcza, że firma audytorska dokonująca przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz przeglądu półrocznego skróconego sprawozdania finansowego Polnord S.A. została wybrana zgodnie z przepisami prawa. Firma audytorska oraz biegli rewidenci dokonujący przeglądu ww. sprawozdań spełniali warunki do wyrażenia bezstronnych i niezależnych raportów z przeglądu odpowiednio śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Polnord S.A., zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ			
Data	Imię i nazwisko	Stanowisko / Funkcja	Podpis
28.09.2018 r.	Marcin Mosz	oddelegowany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu	
28.09.2018 r.	Piotr Woźniak	oddelegowany do pełnienia funkcji Członka Zarządu	

E. RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2018 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2018 ROKU.